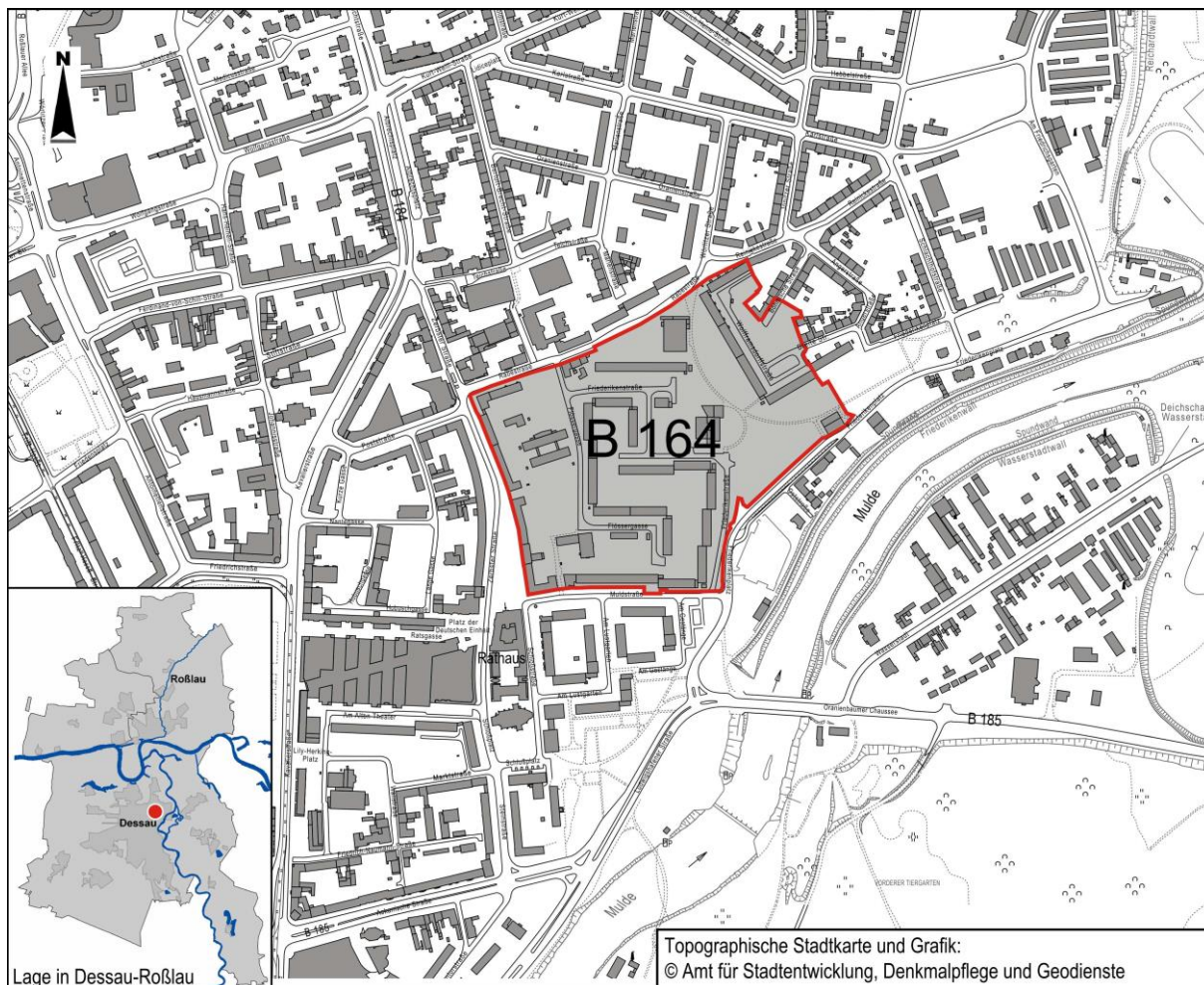


**Begründung**  
**zum Bebauungsplan Nr. 164 "Flössergasse" mit örtlichen Bauvorschriften,**  
**Stadt Dessau-Roßlau**  
**Stand: 12.11.2018**

---



**Anlage 3 zur BV/436/2018/III-61**

**FLÖSSERGASSE**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 164**  
**MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**  
**SATZUNG**  
**12.11.2018**

## Impressum

---



Stadt Dessau-Roßlau  
Dezernat III Stadtentwicklung und Umwelt  
Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege  
und Geodienste  
Gustav-Bergt-Straße 3  
06862 Dessau-Roßlau

Telefon: 03 40/ 2 04 – 20 61  
Telefax: 03 40/ 2 04 – 29 61  
E-Mail: [stadtplanung@dessau-rosslau.de](mailto:stadtplanung@dessau-rosslau.de)  
Ansprechpartner: Herr I. Schmidt  
Telefon: 03 40/ 2 04 – 11 61  
Frau A. Gelies  
Telefon: 03 40/ 2 04 – 18 61

in Zusammenarbeit mit

### Büro für Stadtplanung GbR

Dr.-Ing. W. Schwerdt

Büro für Stadtplanung GbR  
Dr.-Ing. W. Schwerdt  
Humperdinckstraße 16,  
06844 Dessau-Roßlau

Ansprechpartner: Herr B. Krmela  
Telefon: (0340) 61 37 07  
Telefax: (0340) 61 74 21  
E-Mail: [bfs-dessau@dr-schwerdt.de](mailto:bfs-dessau@dr-schwerdt.de)  
Internet: [www.dr-schwerdt.de](http://www.dr-schwerdt.de)

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>		Seite
<b>I.</b>	<b>BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN</b>	<b>7</b>
<b>1.</b>	<b>ERFORDERNISSE UND ZIELE DER PLANAUFSTELLUNG</b>	<b>7</b>
<b>2.</b>	<b>LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>8</b>
<b>2.1</b>	<b>Lage im Stadtgebiet</b>	<b>8</b>
<b>2.2.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>9</b>
<b>3.</b>	<b>ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGS-RECHTLICHE SITUATION</b>	<b>9</b>
<b>3.1</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>9</b>
<b>3.2</b>	<b>Sonstige Planungen</b>	<b>11</b>
3.2.1	Flächennutzungsplan	11
3.2.2	Integriertes Stadtentwicklungskonzept	11
3.2.3	Zentrenkonzept	12
3.2.4	Masterplan Innenstadt	13
3.2.5	Bebauungsplan Nr. 216 "Erhaltung und Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche"	13
3.2.6	Landschaftsplan	14
<b>3.3</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b>	<b>14</b>
<b>3.4</b>	<b>Gender Mainstreaming</b>	<b>17</b>
<b>3.5</b>	<b>Aufstellungsverfahren</b>	<b>19</b>
<b>4.</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME</b>	<b>20</b>
<b>4.1</b>	<b>Eigentumsverhältnisse</b>	<b>20</b>
<b>4.2</b>	<b>Baubestand</b>	<b>20</b>
4.2.1	Nutzung	20
4.2.2	Infrastrukturelle Ausstattung	22
4.2.3	Bebauungsform/Gebäudeform	22
4.2.4	Gebäudehöhen/Geschossigkeit	23
4.2.5	Gestaltelemente	23
4.2.6	Soziale Situation	24
4.2.7	Freiräume	25
<b>4.3</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>25</b>
4.3.1	UVP – Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls	25
4.3.2	Merkmale des Vorhabens	26
4.3.3	Standorte des Vorhabens	28
4.3.4	Merkmale der möglichen Auswirkungen	30
<b>4.4</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>31</b>
4.4.1	Straßen	31
4.4.2	Fußwege/Radwege	32

4.4.3	Ruhender Verkehr	32
4.4.4	Öffentlicher Personennahverkehr	32
<b>4.5</b>	<b>Stadttechnische Erschließung</b>	<b>33</b>
4.5.1	Wasserversorgung	33
4.5.2	Entwässerung	33
4.5.3	Elektroenergieversorgung	33
4.5.4	Erdgasversorgung	34
4.5.5	Wärmeversorgung	34
4.5.6	Telekommunikation	34
<b>5.</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT</b>	<b>34</b>
<b>5.1</b>	<b>Städtebauliches Zielkonzept</b>	<b>34</b>
<b>5.2</b>	<b>Grünordnerisches Zielkonzept</b>	<b>35</b>
<b>5.3</b>	<b>Verkehrskonzept</b>	<b>35</b>
<b>5.4</b>	<b>Planungsalternativen</b>	<b>36</b>
<b>5.5</b>	<b>Planungskontext</b>	<b>36</b>
<b>6.</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN</b>	<b>37</b>
<b>6.1</b>	<b>Art, Maß und Umfang der Nutzungen</b>	<b>37</b>
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	37
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung	43
6.1.3	Bauweise	45
6.1.4	Überbaubare Grundstücksflächen	46
6.1.5	Flächen für Gemeinbedarf	48
<b>6.2</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>49</b>
6.2.1	Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	50
6.2.2	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	50
<b>6.3</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>51</b>
6.3.1	Straßen/Wege/ruhender Verkehr	51
6.3.2	Geh- und Fahrrechte/Stellplätze/Garagen/Nebenanlagen	53
6.3.3	Öffentlicher Personennahverkehr	54
<b>6.4</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>55</b>
<b>6.5</b>	<b>Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>58</b>
6.5.1	Altlasten/Altlastenverdachtsflächen	58
6.5.2	Denkmale nach Landesrecht in nachrichtlicher Übernahme	58
<b>7.</b>	<b>STADTTECHNISCHE ERSCHLISSUNG</b>	<b>58</b>
<b>7.1</b>	<b>Wasserversorgung</b>	<b>58</b>
7.1.1	Trinkwasserversorgung	58
7.1.2	Löschwasserversorgung	59
7.1.3	Brauchwasserversorgung	59

<b>7.2</b>	<b>Entwässerung</b>	<b>59</b>
7.2.1	Schmutzwasser	59
7.2.2	Regenwasser	60
<b>7.3</b>	<b>Energieversorgung</b>	<b>60</b>
7.3.1	Elektroenergieversorgung	60
7.3.2	Gasversorgung	60
7.3.3	Fernwärmeversorgung	60
<b>7.4</b>	<b>Telekommunikation</b>	<b>60</b>
<b>7.5</b>	<b>Abfallentsorgung</b>	<b>61</b>
<b>7.6</b>	<b>Altlasten/Ablagerungen</b>	<b>61</b>
<b>7.7</b>	<b>Baugrund</b>	<b>62</b>
<b>7.8</b>	<b>Brandschutz</b>	<b>62</b>
<b>7.9</b>	<b>Kampfmittel</b>	<b>62</b>
<b>8.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>63</b>
<b>9.</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG</b>	<b>63</b>
<b>10.</b>	<b>PLANVERWIRKLICHUNG</b>	<b>64</b>
10.1	Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes	64
10.2	Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes	65
10.3	Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	65
10.4	Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes	65
10.5	Kosten	66
<b>11.</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>66</b>
11.1	Natur und Landschaft	66
11.2	Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils	67
11.3	Ortsbild	67
11.4	Verkehr	67
11.5	Gender-Mainstreaming	68
11.5.1	Hinweise für Objektplanungen	69
11.6	Wirtschaft	70
11.7	Städtischer Haushalt	71
<b>II.</b>	<b>UMWELTBERICHT / UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>71</b>
<b>1.</b>	<b>GRUNDLAGEN</b>	<b>71</b>
1.1	Inhalte und Ziele der Planung	71
1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Gesetzen	72

<b>2.</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>73</b>
<b>2.1</b>	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes (einschließlich Vorbelastungen) und des zu erwartenden zukünftigen Umweltzustandes (Prognose)</b>	<b>73</b>
2.1.1	Naturraum	73
2.1.2	Vorhandene Flächennutzungen und umweltrelevante Vorbelastungen	73
2.1.3	Mensch	74
2.1.4	Pflanzen und Tiere/Arten und Lebensgemeinschaften/Biodiversität	77
2.1.5	Boden	79
2.1.6	Wasser	79
2.1.7	Klima/Luft	80
2.1.8	Landschaft mit Erholungseignung, Schutzgebiete und -objekte	81
2.1.9	Kultur- und Sachgüter	83
<b>2.2</b>	<b>Entwicklungsprognose des Umweltzustandes</b>	<b>83</b>
2.2.1	Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung des Vorhabens	83
2.2.2	Voraussichtliche Entwicklung ohne Durchführung des Vorhabens	84
<b>2.3</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zur Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen</b>	<b>84</b>
2.3.1	Allgemeine, umweltbezogene Zielvorstellungen	84
2.3.2	Unvermeidbare Belastungen	84
2.3.3	Vermeidung, Verminderung und Kompensation von Umweltauswirkungen	85
<b>2.4</b>	<b>Eingriffs-/Ausgleichsbilanz</b>	<b>86</b>
<b>2.5</b>	<b>Andere Planungsmöglichkeiten</b>	<b>91</b>
<b>3.0</b>	<b>ZUSATZANGABEN</b>	<b>92</b>
<b>3.1</b>	<b>Verwendete Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken</b>	<b>92</b>
<b>3.2</b>	<b>Überwachung / Monitoring</b>	<b>92</b>
<b>3.3</b>	<b>Zusammenfassung – Ermittlung von Umweltauswirkungen</b>	<b>92</b>
<b>III.</b>	<b>VERFAHRENSVERMERK</b>	<b>94</b>

## **I. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN**

### **1. ERFORDERNISSE UND ZIELE DER PLANAUFSTELLUNG**

Die zentrale Idee des vorliegenden Bebauungsplanes findet sich im ersten Leitsatz des Leitbildes der Stadt Dessau-Roßlau wieder: "Dessau bündelt Kräfte und Ressourcen für eine nachhaltige und integrierte Stadt- und Wirtschaftsentwicklung." Mit diesem Leitsatz werden Prioritäten gesetzt für attraktive Wohnstandorte, lebendige Orte des täglichen Miteinanders, eine prosperierende Wirtschaft. Mit dem Stadumbauleitbild "Urbane Kerne und landschaftliche Zonen" hat Dessau-Roßlau einen innovativen Weg der stadträumlichen Konzentration beschritten, welcher bewusst bestehende (Bau-)Traditionen aufgreift und im Geiste der IBA<sup>1</sup>-Stadtumbau 2010 diese stadtentwicklungsbezogen umsetzt.

So wird es im Ziel 03 des Leitbildes für das Plangebiet vorliegenden Bebauungsplanes wie folgt formuliert: "Der Bereich um die Kavaliersstraße, die Ratsgasse und die Zerbster Straße soll als identitätsstiftender Stadtkern sowie als Kultur- und Versorgungszentrum gestärkt werden. Es soll eine gemischte Bewohner- und Nutzerstruktur entwickelt werden. Hier werden die öffentlichen Räume als wichtige Orte sozialer Begegnung und des Austausches verschiedener Nutzergruppen entsprechend gestaltet." Im Weiteren wird die Zielstellung formuliert, innerstädtisches Wohnen besonders zu stärken und es unter Berücksichtigung der Schrumpfung, des demografischen Wandels und unter Beteiligung der Bewohner zu qualifizieren und zu profilieren.

Auf Grund der Lagegunst und der Bedeutung des Plangebietes für ein lebendiges Stadtzentrum und der bestehenden Eigentümerstruktur findet sich das Wohngebiet "Flössergasse" als umzustrukturierender Stadtteil mit vorrangiger Priorität im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dessau-Roßlau eingestuft. Ziel ist die nachhaltige Stabilisierung des Standortes. Wegen seiner Modellhaftigkeit im Rahmen des Stadtumbaus wurde das Gebiet als exemplarisches Thema der nachhaltigen Aufwertung für ein innerstädtisches Wohngebiet, ein IBA-Beitrag der Stadt Dessau-Roßlau und Pilotprojekt zur Umsetzung des Gender Mainstreamings im Städtebau des BMVBW<sup>2</sup>.

Im vorgenannten Zusammenhang hat die Stadt Dessau-Roßlau erkannt, dass die städtebaulich-räumliche Neuordnung des Gebietes eines bodenrechtlich verträglichen Angebots für die Grundstückseigentümer bedarf, um die gewünschte Neuordnung zwischen öffentlichen und privaten Räumen entstehen lassen zu können. D. h., es handelt sich hierbei um Änderungen, welche in ihrer durchgreifenden Art sich nicht mehr mit den Regelungen des § 34 BauGB in Bezug auf ihre planungsrechtliche Umsetzung vereinbar zeigen. Somit soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 164 "Flössergasse" gemäß Aufstellungsbeschluss der Stadt Dessau-Roßlau vom 02.06.2004 (Beschluss-Nr. 640/2004), die erforderliche Rechtsgrundlage entstehen. Dabei geht es vornehmlich um die funktionale Stärkung, die strukturell nachhaltige Entwicklung und die gestalterische Aufwertung des Standortes, in Verbindung mit Aspekten der stadträumlichen Vernetzung sowie Harmonisierung vorhandener und geplanter Strukturen in Bezug auf die bestehenden Nachbarschaften, den umgebenden Stadtraum und angrenzende Landschaftselemente.

---

<sup>1</sup> Internationale Bauausstellung Stadtumbau 2010

<sup>2</sup> Bundesministerium für Verkehr, Bau und Wohnungswesen (heute BMVI-Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit)

Die Stadt Dessau-Roßlau hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 164 "Flössergasse" beschlossen, um städtebauliche Ordnung und Entwicklung vor dem Hintergrund des Stadtumbauprozesses im vorliegenden Plangebiet einzuleiten. Der vorhandene Wohnungsbestand soll im Ergebnis eines zwischenzeitlich eingeleiteten Umlageprozesses mit individueller Gestaltung sowie einer nutzerbezogenen Differenzierung öffentlicher und privater Freiräume überplant werden. Das Gebiet soll damit zunehmend seiner Rolle als attraktiver östlicher Zugang und qualitativ angemessener Auftakt des Zentrums vom Stadtteil Dessau gerecht werden können.

Als erster Schritt fand im Jahr 2005 für den Bebauungsplankontext eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden statt. Die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Jahr 2016.

## **2. LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

### **2.1 Lage im Stadtgebiet**

Das Plangebiet liegt im Zentrum des Stadtteils Dessau, direkt östlich angrenzend an den Markt (Zerbster Straße). Anstelle der in der Stadtstruktur des 19. Jahrhunderts gewachsenen Muldvorstadt, welche im Krieg stark zerstört worden ist, wurden in den frühen 50-er Jahren die Marktrandbebauung und Mitte der 70-er Jahre die Wohngebiete Flössergasse und Wolframsdorffstraße im Zusammenhang mit der Randbebauung der Rabestraße errichtet. Nur ganz wenige Gebäude des Vorkriegsbestandes blieben erhalten und das historische Straßenraster mit seinen gewachsenen Wegeverbindungen wurde vollständig überformt.

Die städtebaulichen Strukturen der 70-er Jahre stehen im starken Kontrast zu dem nördlich und östlich anschließenden Stadtkörper. Ehemals vorhandene Wegeverbindungen wurden radikal unterbrochen. Somit liegt der Plangeltungsbereich am Übergang zwischen dem Dessauer Stadtzentrum und dem Stadtbezirk Dessau-Nord. Funktional hören die zentrumsrelevanten Einrichtungen mit der östlichen Randbebauung der Zerbster Straße abrupt auf und der weiter östlich gelegene Teil des Bebauungsplangebietes lässt die klassische, d. h. schrittweise Reduktion des zentrentypischen Angebotes in sog. B-Lagen vermissen und zeigt sich sowohl im ersten Abschnitt der Rabestraße als auch im Randbereich der Flössergasse heute als überwiegend monotypisierter Plattenbaustandort sozialistischer Provenienz.

Andererseits ist es gerade, auch mit Blick auf den Anschluss an die Muldauenlandschaft im Südosten, ein für das Wohnen attraktiver Bereich der Dessauer Innenstadt, der auf kurzem Wege das Erleben dieses Erholungsraumes präferiert und im Gegenzug und teilweise sogar noch kürzerer Entfernung das Aufsuchen kernstädtischer Nutzungen und Angebote, im Sinne einer urbanen Wohn- und Aufenthaltsqualität ermöglicht. In der Gesamtschau besitzt der Plangeltungsbereich in seiner Lage zwischen dem Markt und dem Sanierungsgebiet Dessau-Nord eine an Identitätsmerkmalen schwache Prägung, welches aber durch seine Zentralität, bei gleichzeitiger Stadtrandlage im Übergang zur Muldauenlandschaft, in seinen latent negativ bestehenden Begleiterscheinungen erst auf dem zweiten Blick wahrzunehmen ist.



## 2.2. Räumlicher Geltungsbereich

Das vorliegende Plangebiet wird begrenzt:

- *im Norden* durch die Rabestraße und die Reinickestraße;
- *im Nordosten* durch die Flurstücke 884/2, 894, 895, 896, 905/2 (Böhmische Straße, teilweise), 901, 920, 921 in der Flur 7 und die Flurstücke 11827 (Breite Straße, teilweise) und 7813 in der Flur 23;
- *im Südosten* durch die Straße Friederikenplatz;
- *im Süden* durch die Muldstraße und
- *im Westen* durch die Zerbster Straße (Markt).

Die genaue flurstücksbezogene Abgrenzung ist auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu ersehen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 13,08 ha.

## 3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

### 3.1 Übergeordnete Planungen

Die Stadt Dessau-Roßlau ist gemäß der Verordnung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) vom 11.03.2011 (GVBl. LSA, Nr. 6/2011, S. 160) Z 36 und dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W), in Kraft getreten am 24.12.2006 Ziffer 5.2.1 Z, Oberzentrum. Der Sachliche Teilplan "Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV), Beschluss vom 27.03.2014, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 23.06.2014, in Kraft getreten am 26.07.2014, bestätigt den oberzentralen Status.

Die räumliche Abgrenzung des Oberzentrums ergibt sich aus der Beikarte 2a zum LEP 2010 und ist entsprechend der Planungsebene nach dem Wortlaut der Begründung zum LEP 2010 eine generierte Festlegung, die durch die Städte im Rahmen der Flächennutzungsplanung nach innen präzisiert werden kann. Der Stadtteil Dessau ist Bestandteil des zentralen Ortes des Oberzentrums.

Entsprechend Ziel Z 14 sind die für die Versorgung der Bevölkerung notwendigen Infrastruktureinrichtungen und Verkehrsangebote, unter Beachtung des demografischen Wandels, insbesondere hinsichtlich der sich abzeichnenden Entwicklungen, mindestens in den zentralen Orten vorzuhalten und soweit erforderlich, auszubauen. Entsprechend dem Ziel Z 41 ist eine im Umfang und Qualität angemessene Versorgung mit Infrastrukturangeboten und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge, besonders in den zentralen Orten, zu sichern und zu entwickeln. Hierbei sind nach dem Grundsatz G 18 besondere Anforderungen von jungen Familien, unterschiedlich mobiler Bevölkerungsgruppen, insbesondere älteren Menschen und Menschen mit Behinderungen bedarfsgerecht in allen Teilräumen zu sichern.

Desweiteren sind die zentralen Orte unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als ... Wohnstandorte, ... zu entwickeln (Z 18). Insofern werden entsprechend den landespolitischen Entwicklungszielen öffentliche Mittel auch schwerpunktmäßig für die Wie-

dernutzung von Flächen zur Errichtung von Wohn- und Arbeitsstätten, kosten- und flächensparenden Bauweisen etc. gelenkt. Damit ist vorrangig dem Wohnbedarf der Bevölkerung in den zentralen Orten Rechnung zu tragen. Mit letzterem ist auch gemeint, bedarfsgerechten Wohnraum durch Modernisierung-, Instandsetzungs- und städtebauliche Sanierungs-, Erneuerungs- oder Entwicklungsmaßnahmen bereit zu stellen, was im innerstädtischen Bereich auf eine Verdichtung der Bebauung (um Flächen zu sparen und möglichst wenig Boden zu versiegeln) sowie auf eine qualitativ hochwertige und barrierefreie Erschließung im Rahmen des öffentlichen Personennahverkehrs hinweist. Eine Funktionsmischung verschiedener, sich nicht störender Nutzungen ist anzustreben, zur Verbesserung der Wohnfunktionen das Wohnumfeld zu gestalten und geeignete Flächen und Einrichtung für Freizeit und Naherholung vorzuhalten. Darüber hinaus sollen oberzentrale Orte zur Revitalisierung der Innenstädte und Stadtteilzentren, vorrangig durch Sicherung und Ausbau mit integrierter Gestaltung von Fuß- und Radwegenetzen, für den nichtmotorisierten Individualverkehr und seine Verkehrssicherheit beitragen.

Aus den v. g. Zielstellungen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes kann für den vorliegenden Bebauungsplan eine klare übergeordnete Planungsvorgabe abgeleitet werden.

Auf Grund der hohen Zentralität, auch für das Umland, besitzt Dessau für eine effiziente, zukunftsweisende Wohnraumversorgung eine Schwerpunktversorgungsfunktion. Auf Grund der stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen im Zusammenhang mit der anhaltenden Nachfrage nach innerstädtischem Wohnen in unterschiedlichen Marktsegmenten, schafft der vorliegende Bebauungsplan verbindliches Baurecht und bewältigt, vor dem Hintergrund der festgesetzten Nutzungen, die städtebaulichen Konflikte in Bezug auf angrenzende Bereiche. Durch die vorliegende Planung und das Konzept der Stadt Dessau-Roßlau für einen ökologisch sinnvollen Umgang mit einem überwiegend wohnbaulich geprägten "Altstandort", kann mit der zukunftsfähigen Umstrukturierung im Plangeltungsbereich ein entscheidender Entwicklungsimpuls für die Erhaltung und Neuschaffung nachgefragten Wohnraums und vielfältiger Arbeitsplätze und damit für die Wirtschaftskraft des Stadtzentrums Dessau insgesamt geschaffen werden. Dabei sollen Erschließungsaufwendungen möglichst sparsam gehalten werden, was im vorliegenden Plangeltungsbereich den konsequenten Rückgriff auf die vorhandenen Anlagen bedeutet.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 164 geht die Stadt Dessau-Roßlau einen wichtigen Schritt zu einer zeitgemäßen zentrumsbezogenen Innenentwicklung, welche sich mit der Einbindung Dessaus in die regionalen und landesplanerischen Zielstellungen vollständig in Übereinstimmung zeigt. Zusätzlich zu den vorstehenden Ausführungen zur raumordnerischen Einordnung des vorliegenden Bebauungsplanes bestehen über den Regionalen Entwicklungsplan (REP A-B-W) weitere Erfordernisse der Raumordnung, welche gemäß Grundsatz 4.1 REP A-B-W die Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur und die Entwicklung der wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen und kulturellen Verhältnisse der Planungsregion, den voraussehbaren Bedürfnissen der Bevölkerungsentwicklung anzupassen hat.

Gemäß Ziel 5.2. REP A-B-W ist bei der weiteren Planung der Entwicklung der Siedlungsstruktur der Entwicklung der Bevölkerungsstruktur Rechnung zu tragen. Ebenfalls bedeutsam für die Beachtung der Ziele und Grundsätze der Landesentwicklung ist der Grundsatz G 13, welcher zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund

und Boden vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und die leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten als zu nutzen gebietet und damit auf eine flächensparende Siedlungs- und Erschließungskonstellation orientiert.

In diesem Zusammenhang steht auch das Ziel Z 23 zur Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen eine günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel. Diese Rahmenzielsetzungen werden im Kontext des Bebauungsplanes vollständig erfüllt.

## **3.2 Sonstige Planungen**

### **3.2.1 Flächennutzungsplan**

Mit der Fusion der Städte Dessau und Roßlau am 01.07.2007 gilt gemäß § 204 Abs. 2 BauGB der im Jahre 2004 rechtswirksam gewordene Flächennutzungsplan der Stadt Dessau als Flächennutzungsplan für den Stadtteil Dessau fort. Die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanes stellen sich als vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt dar. In diesem ist das Plangebiet im westlichen Teil als Gemische Baufläche, im östlichen Teil als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bereich des Friederikenplatzes ist als Grünfläche ausgewiesen. Die vorhandene Schule, die Kindereinrichtung, die Stadtbibliothek sind entsprechend ihrer Nutzungsformen dargestellt.

Die Aussagen des Flächennutzungsplanes zu Verkehrserschließung, zur prinzipiellen Grünordnung und baulichen Nutzung bilden die Grundlage für die rechtsverbindliche Konkretisierung im vorliegenden Plangeltungsbereich. Demzufolge wird der vorliegende Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Stadtteils Dessau entwickelt.

### **3.2.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept**

Im Kontext zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist neben der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan auch das integrierte Stadtentwicklungskonzept als Grundlage für dessen Darstellungen zu beachten. Über das Stadtentwicklungskonzept als strategisches Planwerk wird die Entwicklung der Gesamtstadt auf informeller Basis nachhaltig vorgegeben. Es ist durch Beschlussfassung des Stadtrates am 11.07.2013 zu einer sonstigen städtebaulichen Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB geworden, deren Ziele, Strategien und Maßnahmen, bspw. im Rahmen verbindlicher Bauleitplanungen zu beachten sind.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Dessau-Roßlau (INSEK) liegt gegenwärtig in der Fassung der 1. Änderung vor. Im INSEK wird als Konsequenz für die Stadtentwicklung im Zentrum des Stadtteils Dessau ausgeführt, dass dieses als identitätsstiftender Wirtschafts- und Versorgungsstandort mit seinen kulturellen Potenzialen an Bedeutung gewinnen wird. "In Zukunft haben sie (die Zentren – A. d. R.) wieder stärker gemischte Strukturen, attraktive und gut erreichbare Wohnlagen und mehr Stadtraumqualitäten, Kultur- und Freizeitangebote. Auf diese Ansprüche urbaner Lebensstile muss Dessau-Roßlau mit zukunftsfähigen Angeboten in der Innenstadt reagieren." Für diese erkannte Konsequenz schafft der vorliegende Bebauungsplan die planungsrechtlichen Grundlagen. Darunter ist zu verstehen, dass die Zielstellung,

den wachsenden Zuspruch im Wohnquartier "Flössergasse" mit Festsetzung für die Entwicklung urbaner Wohnformen auszugestalten helfen wird. Leerstände im innerstädtischen Geschosswohnungsbau werden reduziert und Bedarfen von Bewohnergruppen mit unterschiedlichen Lebensstilen kann besser entsprochen werden.

Die gut integrierte Innenstadtlage des Plangeltungsbereiches verfügt über die notwendigen Strukturen für eine wohnortnahe Versorgung des täglichen Bedarfs, aber auch im Hinblick auf soziale und kulturelle Einrichtungen. Damit versteht sich der Bebauungsplan als Planungsinstrument, den urbanen Kernbereich von Dessau-Roßlau - die Innenstadt Dessaus als Wohnstandort nicht zu vernachlässigen und die verstärkte Bereitstellung von altersgerechtem, barrierearmem bzw. barrierefreiem Wohnraum zu gewährleisten und hierdurch auch im hohen Alter und bei eingeschränkter persönlicher Mobilität Versorgung und Teilhabe abzusichern.

In vorstehender Lesart erfolgt die Einordnung des Bebauungsplangebietes im INSEK, hinsichtlich der Entwicklung der Wohnquartiere und Interventionen des Stadtumbaus in die Rubrik "Konsolidierung mit Priorität". Diese Gebiete sind bei Priorisierungs- und Konsolidierungsmaßnahmen zu bevorzugen.

Die "Standards" bei Erhalt bzw. Schaffung bedarfs- und zeitgerechter Wohnqualitäten sind strenger auszulegen. Grundsätzlich werden hier urbane Qualitäten angestrebt. Für Schwerpunktquartiere sollen innovative, energetisch sanierte Wohnungen gefördert werden. Entsprechende Nachfragen sind in diese Bereiche zu lenken. Prioritär werden somit Aufwertungs-, Verdichtungs- wie Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen realisiert. "... hier wird keine raumstrukturelle Auflockerung angestrebt. Gebäude können im dringlichen Einzelfall nur dann rückgebaut werden, wenn begründet dringende städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Missstände beseitigt werden müssen, anstelle derer der Stadtraum wiederbebaut oder aufgewertet und so insgesamt die Attraktivität des Quartiers erhöht wird."

### 3.2.3 Zentrenkonzept

Die Stadt Dessau-Roßlau hat mit Stand April 2009 ein Zentrenkonzept als weitere Planungsgrundlage des Bebauungsplanes vorliegen. Dieses wurde am 10.06.2009 vom Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau beschlossen und besitzt für den vorliegenden Bebauungsplan den Stellenwert eines gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen städtebaulichen und somit zu beachtenden Entwicklungskonzeptes. Das Konzept stellt eine schlüssige Basis für die Beurteilung der Erfordernisse der Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsentwicklung dar.

Der vorliegende Geltungsbereich ist, bis auf die Bereiche des Friederikenparks und die davon nördlich gelegenen Teilbereiche der Wolframsdorffstraße Bestandteil des im Zentrenkonzept definierten Bereichs des Stadtzentrums. Schwerpunktmäßig wird im Zentrenkonzept der Bereich Zerbster Straße, welcher im Westen des Plangeltungsbereiches Bestandteil des Bebauungsplanes ist, angesprochen: "Die Zerbster Straße erhält eine Perspektive als Flanierraum für Gastronomie, Dienstleistungen und kleinteiligen Handel." Damit soll dieser Bereich einen wesentlichen Anteil leisten können, ein multifunktionales Zentrum, in dem sich die verschiedenen Nutzungen gegenseitig stabilisieren, zu stärken. Dabei ergänzen Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie, Wohnen, Bildung, Kultur und Verwaltung einander. Der Bebauungsplan stimmt mit den im Zentrenkonzept formulierten Zielstellungen überein.

### 3.2.4 Masterplan Innenstadt

Mit dem Beschluss des Stadtrates vom 10.07.2013 über den Masterplan Innenstadt hat sich die Stadt Dessau-Roßlau die Grundlage für ein neues stadträumlich-funktionales Leitbild für die Innenstadt von Dessau gegeben, dass bereits im Zentrenkonzept von 2009 eingefordert wurde. Das Plangebiet ist danach Teil des Kernbereiches Innenstadt, in dem in den kommenden Jahren ein intensiver Stadtumbau erforderlich wird, der durch Teilrückbau und Nachverdichtung die Möglichkeit zur Integration neuer Wohnformen eröffnet. Zu den für das Planverfahren relevanten Teilprojekten zählen insbesondere die Optimierung der innerstädtischen Wegeverbindungen zur Verbesserung der Erreichbarkeit der Innenstadt, die energetische Stadterneuerung, das Vorhalten von Angeboten für die Etablierung der Kreativwirtschaft, die Intensivierung der Zerbster Straße als Veranstaltungsort und der Ausbau der dortigen Ladenlokale in die Tiefe der Hofbereiche, um bessere Raumzuschnitte für höherwertigen Einzelhandel zu erreichen.

### 3.2.5 Bebauungsplan Nr. 216 "Erhaltung und Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche"

Der Bebauungsplan Nr. 216 wird mit vorliegendem Bebauungsplan in seinen Inhalten aufgegriffen und anteilig im vorliegenden Bebauungsplan weiterentwickelt. Das Bestreben der Stadt Dessau-Roßlau bestand darin, über diesen Bebauungsplan die Rahmenbedingungen im Hinblick auf die jeweilige Standortentwicklung für Zentrale Versorgungsbereiche im Stadtgebiet vorzugeben, die Zulassungsentscheidungen gemäß § 34 BauGB für die Weiterentwicklung im Einzelfall zu ermöglichen. Resultierend wurde für den westlichen Teil des Plangeltungsbereiches, angrenzend an die Zerbster Straße der Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt von Dessau-Roßlau als zentraler Versorgungsbereich A – Innenstadt Dessau festgelegt.

Die Problemstellung eines deutlich herausgehobenen, überörtlich bedeutsamen Einzelhandelsangebotes, welches sowohl der interkommunalen Konkurrenz standhalten konnte als auch dem demografisch bedingten Kaufkraftschwund robust entgegentreten würde, wird in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 216 angesprochen. "Im GMA-Einzelhandelsgutachten<sup>3</sup> Dessau-Roßlau wurden Defizite bei bekannten hochwertigen Retail-Marken sowie bei den Sortimentsschwerpunkten Biosupermarkt, Babysupermarkt und Drogeriemarkt festgestellt. ... resultierend wird es erforderlich, die umfassende Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Rahmen des gemeindeweiten Bebauungsplanes zuzulassen, um, bedingt durch diese Offenheit, eine gegenseitige Stärkung des Einzelhandelsstandortes planungsseitig vorzubereiten." Qualifizierend für die Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 216 gibt es im vorliegenden Bebauungsplan lediglich Festsetzungen zur Optimierung der Erschließung und zur vertikalen Gliederung der in diesem Bereich zulässigen Nutzungen, im Zusammenhang mit Ergänzungsbebauungen am Standort.

Dem Grundsatz des Bebauungsplanes Nr. 216, an keiner Stelle seines Geltungsbereiches die Einzelhandelsnutzung generell auszuschließen, schließt sich auch der vorliegende Bebauungsplan an und regelt über textliche Festsetzungen die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen in den entsprechenden Teilbereichen. Dies ist eine unerlässliche Voraussetzung, um zukünftig Qualitätsansprüche der Stadtentwicklung, der wohnstandortnahen Versorgung der Bevölkerung, aber auch im Hinblick auf die

---

<sup>3</sup> GMA-Einzelhandelsgutachten Dessau-Roßlau 2008

Stärkung der einzelnen zentralen Lagen des Stadtgebietes besser, mit Blick auf die Attraktivierung unterschiedlicher innerörtlicher Geschäftslagen, in Einklang zu bringen.

### 3.2.6 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Dessau-Roßlau ordnet das Plangebiet dem Siedlungsbereich ohne besondere naturräumliche Funktionen zu. Letzteres resultiert aus der stark anthropogenen Überprägung des Bebauungsplanstandortes. Der Landschaftsplan liegt gegenwärtig in der Fortschreibung 2013 vor.

Weitere Planungen, die die schützenswerten Belange des vorliegenden Bebauungsplanes betreffen könnten, bestehen nicht.

## 3.3 Planungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dessau, rechtswirksam durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau seit 26.06.2004, stellt im westlichen Teil des Plangebietes Gemischte Bauflächen, im östlichen Teil Wohnbauflächen dar. Der Bereich des Friederikenplatzes ist als Grünfläche dargestellt; die Friederikenschule sowie die Turnhalle sind entsprechend ihrer Nutzungsformen durch Symboldarstellungen im Sinne von Gemeinbedarfsnutzungen Gegenstand des Flächennutzungsplanes. Die Inhalte des Flächennutzungsplanes zur Verkehrserschließung, prinzipiellen Grünordnung und baulichen Nutzung bilden die Grundlage für die rechtsverbindliche Konkretisierung im vorliegenden Plangeltungsbereich. Demzufolge wird der vorliegende Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan Dessau entwickelt.

Der Plangeltungsbereich befindet sich anteilig in Überlagerung mit dem grundstücks-scharf abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereich "A – Innenstadt Dessau" des Bebauungsplanes Nr. 216 "Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche". Mit Rechtskraft vorliegenden Bebauungsplanes werden die im v. g. Bebauungsplan getroffenen Regelungsstatbestände für den vorliegenden Plangeltungsbereich gegenstandslos. (Der Bebauungsplan Nr. 216 trifft ausschließlich differenzierende Festsetzungen für gemäß § 34 BauGB zulässige Einzelhandelsnutzungen.) In Übereinstimmung mit den Festsetzungsinhalten des Bebauungsplanes Nr. 216 bzw. qualifizierend trifft vorliegender Bebauungsplan die entsprechenden Festsetzungen im Sinne des postulierten Ziels des Bebauungsplanes Nr. 216 zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche. Damit folgt vorliegender Bebauungsplan auch rechtssystematisch der Gesamtstrategie zur Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet Dessau-Roßlau.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates der ehemals eigenständigen Stadt Dessau zum Bebauungsplan Nr. 164 "Flössergasse" erfolgte im Amtsblatt für die Stadt Dessau – Amtliches Verkündigungsblatt – am 26.06.2004. Das Planverfahren wird auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) geführt. Die Rahmenbedingungen der Planung begründen ein Vorhaben, das nach Anlage 1 des UVPG einer Vorprüfung des Einzelfalls (UVP-VP) unterliegt, weil der entsprechende Schwellenwert entsprechend Anlage 1 Nr. 18.8 überschritten wird. Die

UVP-VP zum Bebauungsplan kann hier gemäß § 17 Abs. 1 Satz 1 und 2 UVPG abschließend nach den Vorgaben des BauGB durchgeführt werden.

Neben dem Kapitel "Immissionsschutz" wird insbesondere im Umweltbericht nach § 2a BauGB auf die umweltrelevanten Auswirkungen des Bebauungsplanes eingegangen. Der Umweltbericht enthält die für die Umweltprüfung bzw. Vorprüfung wesentlichen Inhalte und Angaben. Im v. g. Zusammenhang nimmt die Stadt ebenfalls die Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB in Bezug auf die Aspekte des Gender Mainstreaming-Prozesses für die städtebauliche Planung im Planverfahren bereits von Anbeginn an auf.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren nach BauGB. In diesem Zusammenhang wurde eine schalltechnische Bewertung für das Plangebiet erstellt, um schädliche Umwelteinwirkungen auf umgebende schutzbedürftige Nutzungen zu vermeiden und dementsprechende Festsetzungen im Bebauungsplankontext treffen zu können.

Die weiteren materiellen Anforderungen an das Planverfahren im Hinblick auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden im laufenden Planverfahren erfüllt.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Wie bereits unter Kapitel 3.1. ausgeführt, stehen die Entwicklungsziele unter dem durch die Stadt Dessau-Roßlau präferierten Grundsatz "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" und der Revitalisierung und Weiterentwicklung von überwiegend bereits der Handels- und Dienstleistungsnutzung sowie dem Wohnen unterliegenden Teilflächen im Stadtteilzentrum Dessau bzw. angrenzenden Bereichen. So ist der Bebauungsplan städtebaulich so angelegt, dass für die geplanten Nutzungen Teilflächen festgesetzt werden, die den beabsichtigten Vorhaben auf der einen Seite gerecht werden können, auf der anderen Seite städtebauliche Restriktionen aber nur in dem Maße erfolgen, wie sie für eine prinzipiell städtebauliche Ordnung im Bebauungsplangebiet erforderlich sind.

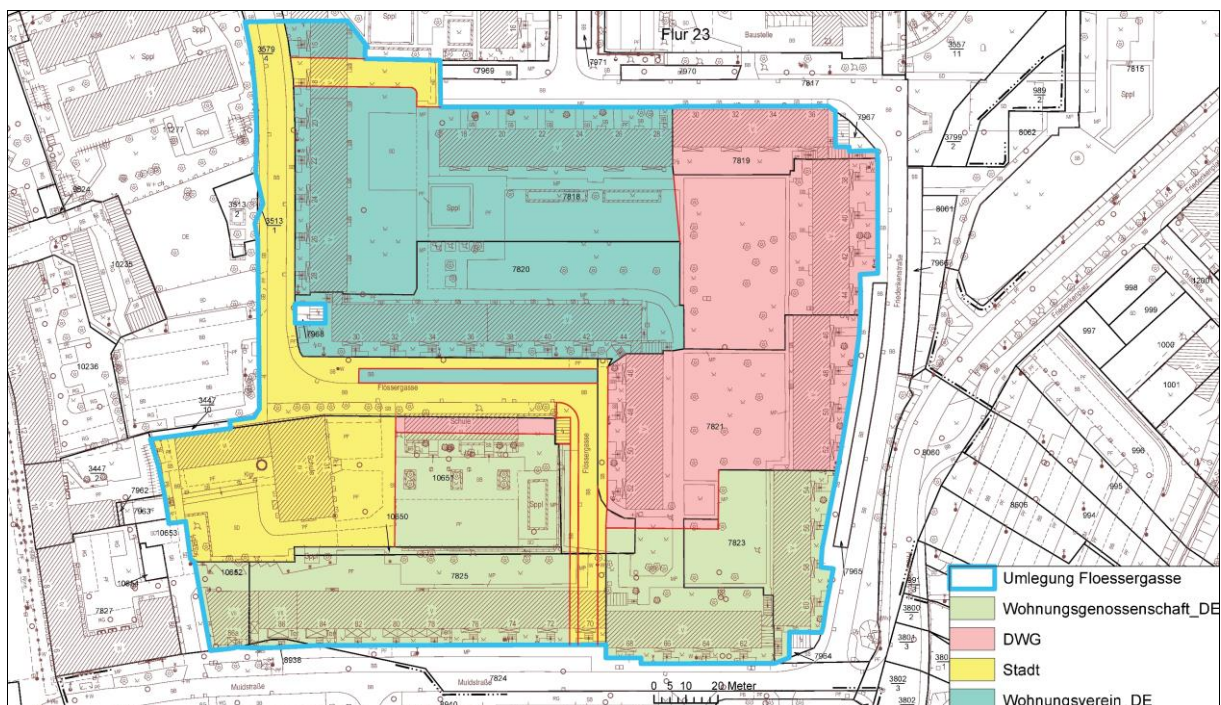
In diesem Sinne greift der Bebauungsplan den latent bestehenden hohen Veränderungsdruck, auf Grund der Auswirkungen des wohnungswirtschaftlichen Strukturwandels, auf. Gleiches gilt für die Marktentwicklungen im Bereich des Einzelhandels. Die im Plangebiet anzutreffende Bausubstanz bietet die Chance über die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 BauGB hinaus, in neuer städtebaulicher Qualität, Entwicklungspotenziale zu verwirklichen. So werden in Teilen des Plangeltungsgebietes neue Straßen- und Wegeverbindungen ebenso planerisch in ihrer Zulässigkeit vorbereitet, wie das Maß der baulichen Nutzung bspw. in Bezug auf die Gebäudedekubaturen nach künftigen Planungsvorstellungen festgesetzt wird. Hinzu treten wünschenswerte Angebote zur Nutzungsmischung, die auf Grund der festgesetzten Inhalte eine neue Vorgabe für die Art der baulichen Nutzung darstellen. Dem Vorrang der Regelungen des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB im unbeplanten Innenbereich, bspw. in Bezug auf die Umgebungsnutzung entsprechend, wären diese Nutzungsarten und -intensität ohne die Bebauungsplanfestsetzungen nicht oder nur eingeschränkt zulässig.

In den durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligungen und in den Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden bis zum heutigen Zeitpunkt so-

wohl die Planung qualifizierende als auch grundsätzliche, die vorliegenden Planungsziele generell in Frage stellende Anregungen vorgebracht. Letzteres bezieht sich insbesondere auf die Fragestellung der Öffnung der Flössergasse bis hin zur Muldstraße, bei der eine signifikant erhöhte Lärmbelastung, insbesondere im südlichen Teil der Flössergasse, befürchtet wurde. Demgegenüber wurde durch die Stadt ein Schalltechnisches Gutachten beauftragt, welches im Ergebnis den Nachweis erbringt, dass weiterhin von gesunden Wohnverhältnisse auszugehen ist. Die Stadt wird die Verkehrssituation hier besonders aufmerksam beobachten und im Bedarfsfall verkehrsrechtliche Maßnahmen veranlassen. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass zur städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes ein überwiegender Konsens besteht. Damit steht der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet in keiner Weise entgegen.

Am 18.06.2014 wurde im Ergebnis der fortgeführten Diskussion zum Rahmenplan "Flössergasse" durch den Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau ein Anordnungsbeschluss zur Umlegung nach BauGB für ein Teilgebiet des vorliegenden Bebauungsplanes gefasst. Ein Kerngegenstand des Umlegungsverfahrens ist die Beseitigung von Hindernissen zur Erlangung von kurzen Wegen innerhalb des Quartiers durch die Aufhebung der Sackgassensituationen und mit Blick auf die Verbesserung der Stellplatzangebote. Diese v. g. städtische Zielstellung war zwischenzeitlich ebenfalls Gegenstand einer eigenständigen Beschlussvorlage (BV/012/2012) und dient nunmehr als Grundlage für das anhängige Umlegungsverfahren gemäß §§ 45 ff. BauGB.

Das Umlegungsgebiet mit dem gegenwärtig als Entwurf dargestellten Zuteilungsvorschlag ist auf nachfolgender Abbildung in verkleinerter Form zu ersehen.



Nach Abschluss der Grundstücksneuaufteilungen beabsichtigen die Wohnungsunternehmen im Quartier zu investieren und haben sich zwischenzeitlich auch hinsichtlich beabsichtigter Maßnahmen weiter konkretisiert.



Somit ist der Bebauungsplan Nr. 164 "Flössergasse" in einem insgesamt städtebaulich-landschaftlichen Kontext, auch in Bezug auf die in den Nachbarschaften zulässigen Wohn-, Gewerbe- und Verkehrsnutzungen zu sehen. Er berücksichtigt im erforderlichen Umfang die absehbaren Maßnahmen, welche sich in angrenzenden Planungen bzw. in den zu beachtenden planungsrechtlichen Gegebenheiten herausstellen.

Die durch den Bebauungsplan ausgelösten Konflikte im Hinblick auf den Immissionsschutz, den Verkehr sowie weitere naturschutzfachliche Erfordernisse werden durch die Einbeziehung aller relevanten Flächenanteile in den Geltungsbereich und die Verfahrensbeteiligung der relevanten Stellen, Ämter und Behörden ausreichend im Sinne des Ordnungs- und Nachhaltigkeitsprinzips gemäß § 1 Abs. 5 BauGB gelöst. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Teil des Gemeindegebietes kann mit dem Vollzug vorliegenden Bebauungsplanes somit als gewahrt angesehen werden.

### **3.4 Gender Mainstreaming**

Im Rahmen des "Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus" (ExWoSt) wurde im Jahre 2004 vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVWB) das Modellvorhaben "Gender Mainstreaming im Städtebau" vergeben. Ziel des Projektes ist es aufzuzeigen, wie Gender Mainstreaming (GM) in der Städtebaupolitik Berücksichtigung finden und die Gleichstellungsperspektive in alle städtebaulichen Planungen und Umsetzungen aktiv und sichtbar einbezogen werden kann.

Die Erarbeitung und Erprobung eines übertragbaren Ziel- und Indikatorenengerüsts zum Thema "Gender Mainstreaming im Städtebau" verknüpft deshalb als "roter Faden" die unterschiedlichen Bausteine des Vorhabens und stellt sicher, dass über lokale Projekt- und Modellstadterfahrungen hinaus eine auf andere Städte und Gemeinden übertragbare Arbeitsgrundlage geschaffen wird. Dessau ist Modellstadt in Bezug auf die wissenschaftliche Begleitforschung zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren.

Gender-Mainstreaming ist eine neue, nunmehr auch im BauGB (seit der Novelle 2004) unter § 1 Abs. 6 Nr. 3 enthaltene Handlungsstrategie in der Gleichstellungspolitik. Die Strategie bedeutet, dass bei allen politischen Vorhaben, egal ob auf kommunaler Ebene oder übergeordneten politischen Ebenen, bspw. der Gesundheits- und Innenpolitik, aber auch im Städtebau die unterschiedlichen Lebensrealitäten und Interessen von Frauen (Mädchen) und Männern (Jungen) und die Einflussnahme auf Gleichstellung von vornherein und selbstverständlich berücksichtigt werden müssen. Das bedeutet, dass Gender-Mainstreaming den Handlungsradius "traditioneller" Frauen- und Gleichstellungspolitik auch auf kommunaler Ebene erweitert, indem es bei allen politischen Entscheidungen ansetzt – auch bei denen, die auf den ersten Blick keinen geschlechtsspezifischen Problemgehalt haben. Gender-Mainstreaming meint demnach, auch für den vorliegenden Bebauungsplan, eine Strategie, die die Anliegen und Erfahrungen von Frauen (Mädchen) ebenso wie die von Männern (Jungen) in Planung, Durchführung, Überwachung und Auswertung (kommunal-) politischer Maßnahmen, wie die Bearbeitung vorliegender Ortssatzung, selbstverständlich einbezieht.

Ausgehend von dieser Strategie sollen tradierte, patriarchale Wahrnehmungsmuster, Werthaltungen und Vorgehensweisen in der Folge vorherrschender Geschlechterrollen sich verändern. Eigentlich ermöglichen erst geschlechterdifferenzierte Statistiken Gender-Mainstreaming auch bei der vorliegenden städtebaulichen Planung glaubhaft. Im Einführungsstadium dieser Strategie kann es, entsprechend der bisherigen Verfahrensweise, noch nicht überall verfügbare Statistiken dieser Art geben. Daher wurde hilfsweise im Vorfeld vorliegender Bebauungsplanung ein Kriterienkatalog erarbeitet, der insbesondere für die Zusammenarbeit mit den Bürgerinnen und Bürgern, aber auch den zu konsultierenden Fachbehörden, eine Arbeitsgrundlage bildete.

Die naheliegenden Themenstellungen beziehen sich auf die im Plangebiet anzutreffenden Nutzungen und Baustrukturen, den öffentlichen Raum und die Freiflächen sowie die Themenstellungen Verkehr und Sicherheit. Dabei ist von vornherein klar, dass viele im Rahmen der Bearbeitung vorliegender Bebauungsplanung behandelte Belange Überlegungen betreffen, die Anregungen und Hinweise für konkretere Ebenen bilden und im Bebauungsplan weder abgewogen noch entschieden werden können. Sie sollen im Rahmen des Gender-Prozesses nicht verloren gehen, sondern Bestandteil des Vollzuges der Bebauungsplanung werden. (s. a. Kapitel 11.5.1)

Die zu hinterfragenden Themenstellungen wurden, wie nachfolgend dargestellt, für die Bearbeitung des Vorentwurfes der Bebauungsplanung als angemessen bewertet:

<b>Baustruktur und Nutzung (WA, MK)</b>	<b>Straßen, Wegeverbindungen</b>	<b>Freiflächen</b>
a) kleinteilige Baustrukturen b) Nutzungsmischung c) zulässige und ausnahmsweise zulässige Nutzungen d) angemessene Dichte e) Kommunikationsbereiche f) Hausvorbereiche g) Gärten h) Stellflächen, Garagen, Remisen i) Infrastruktur	a) Aufenthaltsqualität b) Erreichbarkeit/Lage von Haltestellen c) Angsträume d) Stadt der kurzen Wege e) Wegenetze, angemessene Gehwegbreiten, Benutzungskomfort f) Fahrradfreundlichkeit (fahrradfreundliche Innenstadt)	a) Nutzergruppen b) Belebung/Frequentierung c) Sicherheit d) Einsehbarkeit e) andere Qualitäten z. B. Schutz vor Verlärmung f) Barrierefreiheit g) Multifunktionale Flächen / Nutzerangebote h) Sommer- / Winter- / Tag- / Nachtnutzung.

Für die frühzeitige Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger wurden die tradierten und bisher sonst regelmäßig angewandten Verfahrensweisen verändert.

Vor dem Hintergrund der Frage der Erreichbarkeit aller im Planungsgebiet betroffenen Bevölkerungsgruppen wurde zur Mitwirkung am Planungsprozess ein Arbeitskreis interessierter Bürgerinnen und Bürger aus dem Plangebiet gebildet. Die bei den Mitgliedern des Arbeitskreises weder vorhandene Gender-Kompetenz, noch das Wissen um die planungsrechtlichen Zusammenhänge eines Bebauungsplanes und die Notwendigkeit, sich aus Expertensicht in schrittweiser Annäherung an das Thema den Vorstellungen der Bürgerinnen und Bürger, im Rahmen der themenspezifischen Diskussion zuwenden zu müssen, führte im Verlauf von neun, im vierzehntägigen Rhythmus durchgeführten Arbeitskreissitzungen zu einer sehr offenen Kommunikation von Planungsinhalten.

Gender-Mainstreaming als Strategie wurde in inhaltlichen Diskussionen der Planung damit stets orts- und anlassbezogen diskutiert und nicht an Hand abstrakter Fragestellungen, wie z. B.: "Bestehen Planungsziele, die auf Männer und Frauen sich unterschiedlich auswirken?" oder "Gibt es aus Ihrer Sicht genderrelevante Anregungen oder Hinweise?". Vielmehr ging es darum, den von der Stadt Dessau durch den städtebaulichen Rahmenplan "Flössergasse" gesetzten Hintergrund für die Umgestaltung des Quartiers im Rahmen des Stadtumbaus thematisch zu hinterfragen, Anregungen der einzelnen Bewohnerinnen und Bewohner sowie Nutzerinnen und Nutzer, eingeladenen Fachmännern und Fachfrauen aufzugreifen, zu diskutieren und somit letztlich eine neue Qualität der Öffentlichkeitsarbeit, in Bezug auf die Bewusstwerdung dieses vielschichtigen Planungsprozesses zu erzielen. Die Ergebnisse des bisherigen Diskussionsprozesses sind mit ihren Inhalten Bestandteil nachfolgender Kapitel.

### **3.5 Aufstellungsverfahren**

Der Bebauungsplan Nr. 164 "Flössergasse" wird im Regelverfahren aufgestellt. § 13 oder 13a BauGB kommen nicht zur Anwendung. Als Bestandteil des Aufstellungsverfahrens wird ein Umweltbericht erstellt. Die öffentlichen Stellen, deren Aufgabenbereich von den Umweltauswirkungen berührt werden können, sind bei der Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades des Umweltberichtes beteiligt worden. Die entsprechenden Verfahrensschritte (Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1, 2 i. V. m. § 4 Abs. 1, 2 BauGB) fanden im Rahmen des Gender Mainstreaming Prozesses anhand des Rahmenplanes sowie eines Vorentwurfs vom 04.10.2005 bis einschließlich 04.11.2005 statt, die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung anhand des Entwurfes des Bebauungsplanes vom 04.10.2016 bis einschließlich 04.11.2016 statt.

Im Rahmen dieser Beteiligungen erfolgte auch die Abstimmung mit den Nachbargemeinden. Damit wurden die gesetzlichen Anforderungen aus § 2 Abs. 2 BauGB erfüllt. Von den beteiligten Städten und Gemeinden wurden keine der Planung des Vorhabens entgegenstehende Belange geltend gemacht.

Aus den Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie Vorabstimmungen im Rahmen eines intensiven Diskussionsprozesses mit den im Gebiet ansässigen Wohnungsunternehmen ab dem Jahr 2014, ergaben sich sachdienliche Hinweise zur Berücksichtigung für die Erarbeitung des Entwurfs der Begründung bzw. der Planzeichnung für die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB. So führten die v. g. Abstimmungsgespräche bspw. zu Festsetzungen von Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen, erweiterten Baufeldtiefen, respektive Baufeldern für optionale Neubebauungen oder zur Festsetzung des verkehrlichen Lückenschlusses zwischen Böhmischer und Breiter Straße, einschließlich der hieran angrenzenden Bebaubarkeitsoptionen. Im Ergebnis konnten die Vorstellungen der entwicklungstragenden Eigentümer des Plangebietes mit den Stadtentwicklungszielen der Stadt Dessau-Roßlau in guter Weise in Übereinstimmung gebracht werden.

## **4. BESTANDSAUFNAHME**

### **4.1 Eigentumsverhältnisse**

Der überwiegende Teil der festgesetzten Baugebiete gehört drei großen Dessauer Wohnungsunternehmen. Öffentliche Einrichtungen, Verkehrs- und Freiflächen befinden sich in städtischem Besitz. Darüber hinaus besteht Privateigentum im Bereich der Rabestraße sowie Rabestraße/Ecke Flössergasse und auf einer Teilfläche im rückwärtigen Bereich der Zerbster Straße.

### **4.2 Baubestand**

#### **4.2.1 Nutzung**

Das Bebauungsplangebiet wird westlich von der denkmalgeschützten Wohnbebauung aus den frühen 50er Jahren begrenzt. Mit den von Dessauer Künstlern in Sgraffito-Technik gestalteten Erkern gehört diese Bebauung zu den bedeutendsten Ensembles des Dessauer Wiederaufbaus nach dem 2. Weltkrieg. Hier befinden sich in den EG-Zonen Ladenlokale und gastronomische Einrichtungen sowie in den 1. Obergeschossen in Teilen Nutzungseinheiten freiberuflich Tätiger. In die Bauzeile integriert wurde die Stadtbibliothek im ehemaligen "Palais Waldersee", im Rückbereich befinden sich Gebäudefragmente des ehemaligen "Palais Hilda". Letzteres, ebenso wie das "Palais Waldersee" ein denkmalgeschütztes Gebäude, ist durch Leerstand<sup>4</sup> gekennzeichnet.

Im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein ebenfalls mittlerweile leer stehender Verbrauchermarkt. Neben dem an das Plangebiet angrenzende Gymnasium "Liborius", in der Eckbebauung Flössergasse/Rabestraße, sind Kleingewerbe und Handwerk, ein Imbiss und eine Fahrschule ansässig. Westlich der Flössergasse befindet sich das Gelände einer Kindertagesstätte. Südlich schließt in Nachbarschaft zu dem hier gelegenen öffentlichen Parkplatz das Grundstück der denkmalgeschützten ehemaligen Sekundarschule "Am Rathaus", einschließlich Hort, an. Des Weiteren gibt es im Bereich der Friederikenstraße die Grundschule "Friederikenschule" sowie gegenüber, auf der östlichen Seite des anschließenden Grünzuges Friederikenplatz eine Turnhalle.

Der zwischen Wolframsdorffstraße und Flössergasse hineinragende Grünzug des Friederikenplatzes sowie der Hof der Grundschule "Friederikenstraße" wurden im Rahmen der EXPO 2000 neu gestaltet und tragen so zu einer wesentlichen Hebung der Wohnqualität bei. Die Friederikenschule selbst wurde 2014/15 umfassend saniert und umgebaut. Hieran angrenzend erstreckt sich die Wohnbebauung der vorbenannten Straßenzüge. Der hohe Nutzungsdruck auf den Grünzug des Friederikenplatzes, auf Grund des hohen Anteils wohnbaulicher Nutzungen im Umfeld, führt in Teilen zu offensichtlichen Verschleißerscheinungen der vorhandenen Substanz.

Östlich der Flössergasse entstand so ein städtebaulich autarkes Wohngebiet, welches an die Muldstraße und die Rabestraße angebunden ist. Die sozialinfrastrukturelle Grundausstattung ist mit den o. g. Kindereinrichtungen, Schulen,

---

<sup>4</sup>Es wird darauf hingewiesen, dass eine Zerstörung entsprechend § 14 (10) Denkmalschutzgesetz-LSA dieses Bereiches aus denkmalpflegerischer Sicht nicht genehmigungsfähig wäre und dass alle Veränderungen an diesem Baudenkmal der Genehmigung gemäß § 14 (1) Denkmalschutzgesetz LSA bedürfen.

Schulhort und kleineren Ladenlokalen gut gegeben. Die Wohnungsleerstände sind geringer als in anderen Wohngebieten Dessaus, haben sich allerdings in den letzten drei Jahren verdoppelt und einen Umfang von derzeit durchschnittlich rd. 12% (Stand 2005) erreicht. Der Wohnungsbestand ist in weiten Teilen teilsaniert. Gleiches gilt auch für die Wohnbebauung entlang der Rabestraße, Muldstraße und Wolframsdorffstraße, hier in Teilen vollsaniert. Vor allem von älteren Bürgerinnen und Bürger wird das Gebiet sehr gut angenommen.

Bei der Anlage des autarken Wohngebietes östlich der Flössergasse, aber auch in den Bereichen Wolframsdorffstraße und Rabestraße, wurde das städtebauliche Prinzip, ruhige und geräuschintensivere Bereiche voneinander zu trennen, weitestgehend durchgehalten. Zugleich wurden aber auch, durch die damaligen technologischen Forderungen nach zusammenhängender Führung der Versorgungsgänge innerhalb der Gebäude, die anzutreffenden Baustrukturen bestimmt. Bedingt durch die in den teilsanierten Beständen überwiegend fehlende rückwärtige Erschließung der Wohnblöcke können die Bewohnerinnen und Bewohner die Höfe bzw. angrenzenden Freiräume nur unzureichend nutzen.

Weitere Nutzungen sind im Hinblick auf Einrichtungen der technischen Infrastruktur gegeben. Deren Lage stellt sich im räumlichen Gefüge mehr oder weniger nachteilig für das Erscheinungsbild des Gebietes und seine Entwicklungschancen dar. Weitere Nebennutzungen befinden sich im Rückbereich vorh. Baustrukturen und differieren je nach Nutzungsart.

Die gegenwärtige Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke im Geltungsbereich des B-Planes stellt sich sehr heterogen dar. Offensichtlich ist aber, dass das höchste Maß baulicher Dichte im Bereich der Zerbster Straße/Ecke Rabestraße anzutreffen ist und sich auch heute schon mit einer GRZ zwischen 0,7 und 0,8 bewegt. Bei den Allgemeinen Wohngebieten ist die Spanne hinsichtlich der baulichen Ausnutzung von Grund und Boden wesentlich größer und reicht von GRZ 0,4 im WA 5 bis zu GRZ 0,8 bspw. im WA 1. Hier ist auch die größte Nutzungsvielfalt bzw. das vielfältigste Potential von ergänzenden Nutzungsformen im Kontext des vorliegenden Bebauungsplanes zu vermuten, was zwangsläufig auch eine Anhebung der Ausnutzbarkeit von Grund und Boden nach sich ziehen wird.

Ansonsten sind die Allgemeinen Wohngebiete aktuell vielfach mit Grundflächenzahlen über 0,4 anzusprechen, was im Wesentlichen dem in industrieller Bauweise errichteten Geschosswohnungsbau geschuldet ist. Hier wird durch den Prozess des Stadtumbaus in Verbindung mit dem Umlegungsprozess eine Auflockerung entstehen können, die sich aber nicht zwangsläufig durchgängig in verringerten Grundflächenzahlen, auf Grund weiterer Prioritäten (z. B. Freihalten von Grünbereichen in Innenquartierslagen) niederschlagen wird.

Insgesamt ist aber eine Abnahme der Nutzungsmischung von West nach Ost festzustellen, welches sich in den das Plangebiet umgebenden Bereichen so fortsetzt. So sind westlich des Geltungsbereiches zentrale Nutzungen vorrangig vertreten (Einkaufszentrum, Hotel, Gastronomie, Verwaltung, Dienstleistungsbetriebe), nördlich und nordöstlich stellen Bildungseinrichtungen, ein Parkhaus, Soziale Dienste und kleinere Dienstleistungsbetriebe den Übergang in das Sanierungsgebiet Dessau-Nord, mit hauptsächlicher Wohnnutzung, dar. Östlich des angrenzenden Straßenzuges Friederikenplatz befindet sich noch eine Zeile Wohnbebauung, bevor die Ufersi-

tuation der Mulde sichtbar wird. Südöstlich bilden das Umfeld des Seniorenheims im ehemaligen Friederikenbad und ein öffentlicher Parkplatz die Nachbarschaft, bevor südlich das Wohngebiet "Am Rathaus" anschließt. Bei letzterem handelt es sich auch um ein nahezu reines innerstädtisches Wohngebiet spätsozialistischer Prägung.

#### 4.2.2 Infrastrukturelle Ausstattung

Das Plangebiet ist mit einer Schule, einer Kindertagesstätte und einer Sporthalle ausgestattet, die auch von Kindern außerhalb der umliegenden Wohnbebauung genutzt werden. Mit der Kaufhalle "Cosmos" an der Rabestraße war ehemals die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs gedeckt. Die nach Schließung des Marktes resultierten Handelsnutzungen lagen nicht im zentrenrelevanten Sortimentsbereich.

Das Rathaus-Center und die Geschäfte in der Zerbster Straße sind zu Fuß zu erreichen und ermöglichen die Versorgung auch mit Waren, die über den täglichen Bedarf hinausgehen.

Die Bewohnerinnen und Bewohner des Plangebietes können das gesamte Kultur- und Freizeitangebot der Dessauer Innenstadt mit fünf bis zehn Minuten Fußweg erreichen. Speziell für die Älteren bietet das ebenfalls nahe gelegene Seniorenzentrum "Krötenhof" in der Wasserstadt ein reiches Bildungs-, Kommunikations- und Veranstaltungsangebot.

#### 4.2.3 Bebauungsform/Gebäudeform

Zwischen dem Kleinen Markt (Zerbster Straße) und dem Friederikenplatz erstreckt sich das Mitte der 70-er Jahre errichtete Wohngebiet "Flössergasse". Weiter östlich und nördlich schließen die Baustrukturen entlang der Rabestraße/Wolfframsdorffstraße an. Sie entstanden an Stelle der ehemaligen Muldvorstadt und sollten den Auftakt für einen radikalen Umbau des gründerzeitlich geprägten Stadtbezirks Dessau-Nord bilden. Heute erinnern nur noch Einzelbauten im Plangeltungsbereich an die Vorkriegsbebauung.

Die historischen Straßenführungen wurden im Zuge der Neubebauung aufgegeben. Mit dem Stadtteilzentrum im Westen und der Mulde im Osten gehört die Wohnbebauung im vorliegenden Bebauungsplan zu den wohl am günstigsten gelegenen Wohngebieten des Geschosswohnungsbaus der Dessauer Innenstadt.

Die Mehrzahl der 1.340 Wohnungen im Plangebiet befindet sich durchgängig in 5-geschossigen "P2-Ratio"-Plattenbauten in geschlossener Bauweise.

Hinzu treten die in Längswandbauweise errichteten, bereits erwähnten, denkmalgeschützten Gebäudeensemble an der Muldstraße/Zerbster Straße/Rabestraße, ebenso in geschlossener Bauweise. Einige individuell errichtete Gebäude aus der Zeit vor dem 2. Weltkrieg im Bereich Ecke Rabestraße/Flössergasse sowie im Rückbereich der Zerbster Straße, mit den bereits erwähnten denkmalgeschützten Baustrukturen, vervollständigen das bauliche Erscheinungsbild. Dabei ist die unter Denkmalschutz stehende Bausubstanz des ehemaligen "Palais Hilda" und der ehemaligen Sekundarschule "Am Rathaus" hervorzuheben. Beide Baukörper sind in offener Bauweise errichtet. Mit der Friederikenschule und der Kita treten in abweichender Bauweise (offene Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m) errichtete Gebäude hinzu. Darüber

hinaus wurde im Bereich des ehemaligen Verlaufs der Böhmisches Straße eine bauliche Zäsur in der Marktrandbebauung vorgenommen.

Mitte der 90-er Jahre wurden die um den kleinen Markt noch in traditioneller Bauweise errichteten Wohngebäude an der Zerbster Straße denkmalgerecht saniert.

Die in den 70er Jahren errichteten "P2-Ratio"-Gebäude sind im Inneren sowie in Bezug auf die Öffnungselemente wenigstens teilsaniert. Vollsanierte und in Teilen mit Vorbildwirkung für weitere Sanierungsmaßnahmen anzusprechende Wohngebäude befinden sich im Bereich Muldstraße und Wolframsdorffstraße. Die allermeisten Gebäudeaußenhüllen und das Wohnumfeld bedürfen demnach noch einer dringenden Aufwertung. Auf Grund des wachsenden Anteils älterer oder mobilitätseingeschränkter Bürgerinnen und Bürger gibt es im Gebiet bei den bereits sanierten Gebäuden in der Muldstraße und Flössergasse zwischenzeitlich behindertengerechte Zugangsmöglichkeiten zu den jeweiligen Wohngebäuden.

Signifikant sind weiterhin die durchweg von den Fußwegen in die Grundstücke eingerückten Bauformen des "P-2 Ratio" mit ihren vorgelagerten Eingangsbereichen, (Ausnahme Friederikenstraße 30-36), gegenüber den ansonsten entlang der Zerbster- und Rabestraße direkt fußwegbegleitenden Bebauungen. Abgesehen von den denkmalgeschützten Baustrukturen ergeben sich aus der vorbenannten rückgesetzten Bauweise durchaus Potentiale i. R. möglicher baulicher Veränderungen an den Gebäuden selbst oder deren Erschließungszonen.

#### 4.2.4 Gebäudehöhen/Geschossigkeit

Der vorhandene Baubestand zeigt sich im Bereich der Zerbster Straße, in Bezug auf das Bauensemble der 50-er Jahre, in 4-geschossiger Bauweise. Eine Höhenentwicklung zur 5-Geschossigkeit wurde i. S. städtebaulicher Maßstabskriterien ausschließlich an der Eckbebauung zur Rabestraße (82,64 m ü. HN) vorgenommen. Die "P2-Ratio"-Blöcke wurden durchgängig in 5-geschossiger Bauweise errichtet (77 m ü. HN – 80 m ü. HN). Die gründerzeitliche Eckbebauung Rabestraße/Flössergasse ist 3-geschossig mit erdgeschossiger Geschäftsunterlagerung ausgeführt, ebenso die Bebauung entlang der südlichen Rabestraße (bis 76,05 m ü. HN), welche sich der Zerbster Straße baustrukturell zugehörig zeigt. Darüber hinaus gibt es die ehemalige Kaufhalle "Cosmos" und die Kindertagesstätte "Rasselbande" sowie die Turnhalle am Friederikenplatz in 1-geschossiger Bauweise. Die Grundschule im Gebiet ist 4-geschossig (83,60 m ü. HN) ausgeführt.

Dieses weitgehend homogene Bild der Geschossigkeiten bzw. Höhenentwicklung führt den an das Plangebiet angrenzenden Höhenverlauf der Gebäude, insbesondere im Sanierungsgebiet Dessau-Nord, fort. Selbst der "Turm" des NH-Hotels Ecke Zerbster Straße/Poststraße fügt sich mit der Baukörperhöhe von rd. 83 m ü. HN in die Gebäudetopographie maßstäblich ein. Resultierend wird sich der Bebauungsplan in diese Höhenentwicklung mit seinen Festsetzungen integrieren.

#### 4.2.5 Gestaltelemente

Flach- und Steildachformen kennzeichnen sehr prägnant die unterschiedlichen Bauepochen des Gebäudebestandes im Plangebiet. Sämtliche im Zusammenhang mit der Entstehung des Wohngebietes Flössergasse zu sehenden Gebäude sind als

Flachdachbaukörper errichtet, der übrige Gebäudebestand besitzt Steildächer. Dieser wiederum trägt mit Putz- und Klinkerfassaden, tlw. mit deutlich ausgeprägten Fachsen und Erkern, zu einer gewissen Materialvielfalt im Erscheinungsbild der Fassaden bei. Denn abgesehen von der grundsanierten Kita im Bereich der Flössergasse und den am Gebäude der Friederikenschule in die Fassade integrierten Betonstrukturelementen, zeigen sich die Wohngebäude der "P2-Ratio"-Bauweise mit ihrer Sichtbetonoberfläche, in Form der Waschbeton-Fassadenplatten. Lediglich im Bereich der Loggien und Hauseingangsbereiche treten glatte Sichtbetonoberflächen, welche aber häufig im Bereich der Loggien durch die Mieter verkleidet oder mit Fenserelementen verschlossen wurden, dem ansonsten monotonen Fassadenbild entgegen.

Neben den bereits benannten Elementen der Fassadengestaltung in Sgraffito-Technik entlang der Zerbster Straße, sind gebäudebezogen somit keine weiteren, hervorhebenswerten Gestaltelemente zu erkennen. Eine Ausnahme stellt die denkmalgeschützte Stadtbibliothek mit ihrer klassizistisch gegliederten Fassade dar, hingegen die übrigen Einzeldenkmale im Plangebiet sich sehr aufwertungsbedürftig zeigen.

In Bezug auf die Grundstückseinfriedungen ist außer der Bebauung entlang der Muldstraße, Zerbster Straße/Rabestraße sowie hinsichtlich der Einfriedungen von (ehemaligen) Schulen, Kita usw. im Bereich der Wohngebiete Flössergasse/Wolframsdorffstraße keine Abgrenzung eigentumsbezogen wahrnehmbar. Der Freiraum kann hier von Jedermann grundstücksübergreifend genutzt werden. Einzig im Bereich der Hauseingänge lässt sich im vorbenannten Gebiet i. T. eine gewisse individuelle Begrünungsform feststellen, die sich dann überwiegend aber auch als gepflegt (seitens der Mieter) zeigt. Hier liegt u. a. ein Potenzial zur Qualitätsverbesserung des wohnungsnahen Freiraums, welches kreativ durch den vorliegenden Bebauungsplan, i. S. der Neugliederung des Plangebietes, zu würdigen sein wird.

In Bezug auf den Freiraum wird auf den im Rahmen der EXPO 2000 gestalteten Grünzug, einschließlich der Hofgestaltung der Grundschule "Friederikenstraße", als eine beachtenswerte und erhaltenswerte öffentliche Freiraumqualität verwiesen.

#### 4.2.6 Soziale Situation<sup>5</sup>

Gegenwärtig leben im Bebauungsplangebiet ca. 1.500 Personen<sup>6</sup>. Der größte Anteil entfällt dabei auf die 40- bis 65-Jährigen (rd. 500 Einwohnerinnen und Einwohner). Dieser hohe Altersdurchschnitt (69% der Bewohnerinnen und Bewohner sind älter als 40 Jahre) ist im gewissen Umfang ein Garant für die Stabilität des Quartiers, da sich das Haushaltseinkommen in überwiegend stabilem Rahmen, wenn auch leicht unter dem Mittelwert des Haushaltsnettoeinkommens der Stadt Dessau, bewegt. Dennoch ist festzuhalten, dass insbesondere die Gruppe der 19 bis 39-Jährigen nicht mal 1/5 der Bewohner ausmacht, weswegen auch die Zahl der Kinder und Jugendlichen mit rd. 11% dementsprechend gering ausfällt. Damit gehört der Plangeltungsbereich zu den Gebieten mit hohem Altersdurchschnitt (60 Jahre) in der Stadt Dessau-Roßlau.

---

<sup>5</sup> wenn nicht anders ausgeführt: Haushaltsbefragung Stadt Dessau 2004 (die letzte HH-Befragung fand 2013 statt) i. V. mit eigenen Recherchen in den am Planverfahren beteiligten Fachämtern der Stadtverwaltung Dessau-Roßlau

<sup>6</sup> Stadt Dessau, Kommunale Statistikstelle



Die Zahl der Arbeitslosen wie auch die der Sozialhilfeempfängerinnen und – empfänger bewegen sich im städtischen Durchschnitt. Eine Vielzahl von Haushalten wohnt seit der Errichtungszeit im Gebiet.

#### 4.2.7 Freiräume

Die vorhandenen Freiflächen im inneren Bereich der Wohnquartiere weisen zum Teil erhebliche Mängel hinsichtlich der Ausstattung und Pflege auf, so dass hier die Freizeitnutzung und z. B. Feierabenderholung nur in eingeschränkter Funktion wahrgenommen werden können. Spielgeräte, Bänke und sonstige Ausstattungen stellen die Ausnahme dar und wurden in Folge von Nutzungskonflikten und/oder Beschädigungen in der Vergangenheit teilweise auch entfernt. Hervorgehoben werden muss daher die Bedeutung der parkartigen öffentlichen Grünfläche am Friederikenplatz mit ihren Spielgeräten und der Bolzplatzanlage sowie der Einbindung von Sporthalle und Grundschule.

### 4.3 Umweltbelange

Auf die Erfassung und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes sowie die Prognose der zu erwartenden Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes wird ausführlich im Umweltbericht eingegangen, der ein eigenständiges Kapitel dieser Begründung bildet (vgl. Kapitel II). Dort werden die begleitend zur Erarbeitung der Bauleitplanung im Zuge der sog. Umweltprüfung ergangenen Umweltinformationen und Untersuchungen im Ergebnis dargestellt.

Notwendig im Zuge der Bebauungsplanaufstellung ist die Ermittlung der Umweltauswirkungen des Vorhabens insgesamt sowie der Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes, im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen (§§ 2, 2a BauGB), was im Umweltbericht entsprechend der Vorschriften nach Anlage 1 zum BauGB unter Anwendung des Bewertungsmodells des Landes Sachsen-Anhalt dargestellt wird. Da im Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Plangeltungsbereich der vollständige Ausgleich erbracht werden kann, ist es nicht erforderlich, externe Maßnahmen hinzuzuziehen und durch Festsetzungen im Bebauungsplan zu sichern.

Erforderlich ist jedoch auf Grund der Größe des Bebauungsplanes eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG durchzuführen. Die Auswirkungen werden nachfolgen erläutert.

#### 4.3.1 UVP – Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Mit der Änderung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom August 2001 hat sich die Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben deutlich erweitert, was auch Vorhaben der Bauleitplanung betrifft. Neu eingeführt wurde die sogenannte Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3a und § 3c Abs. 1 UVPG. Dabei ist zunächst zu ermitteln, ob für einen bestimmten Plan oder ein Vorhaben aufgrund der Größe oder Leistung eine generelle UVP-Pflicht besteht, bzw. ob sich die Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung aus dem speziellen Einzelfall ergibt. Auf dem Wege der allgemeinen Vorprüfung ist für den Einzelfall in übersichtlicher Prüfung festzustellen, ob von dem geplanten Vorhaben erhebliche nachteilige

Umweltauswirkungen ausgehen können, die bei der Entscheidung im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Abwägung zu berücksichtigen wären.

Anlage 1 zum UVPG regelt in der "Liste UVP-pflichtiger Vorhaben" den Anwendungsbereich. Gemäß Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG ist beim Bau eines Vorhabens nach Nr. 18.1-18.7 (Bauplanungsrechtliche Vorhaben) eine UVP-Vorprüfung durchzuführen, wenn der jeweilige Prüfwert erreicht oder überschritten wird und "für den in sonstigen Gebieten eine Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, ...". Für bauplanungsrechtliche Vorhaben von 100.000 m<sup>2</sup> oder mehr Grundfläche gilt laut Nr. 18.7.1 der Anlage 1 die generelle UVP-Pflicht, für Vorhaben von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 100.000 m<sup>2</sup> ist laut Nr. 18.7.2 die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Die Kriterien dazu werden in Anlage 2 zum UVPG genannt. Sie gliedern sich in die Merkmale des Vorhabens, den Standort des Vorhabens sowie die Merkmale der möglichen Auswirkungen.

Bei dem hier mit dem geplanten Vorhaben angestrebten Entwicklungsziel der Erhaltung und Weiterentwicklung des Standortes, kann von einer entsprechend intensiven baulichen Nutzung der Grundfläche ausgegangen werden, womit bei einer Gesamtfläche von ca. 13,08 ha eine Überschreitung des in Anlage 1 UVPG aufgeführten Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> zu erwarten ist, so dass sich die Notwendigkeit zur Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Abs. 1 UVPG ergibt.

#### 4.3.2 Merkmale des Vorhabens

Größe des Vorhabens:

Der Bebauungsplan umfasst insgesamt ca. 13,08 ha.

Der Bebauungsplan Nr. 164 "Flössergasse" setzt 1,56 ha Kerngebiete und rd. 5,52 ha Allgemeine Wohngebiete fest. Weiterhin sind 1,61 ha Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Die Verkehrsflächen umfassen insgesamt rd. 1,92 ha, Flächen für Versorgungsanlagen beanspruchen rd. 0,07 ha und für die (öffentlichen und privaten) Grünflächen werden 2,41 ha vorgehalten. Als maximal bebaubare Fläche ergeben sich anhand der jeweiligen Grundflächenzahlen (GRZ) rd. 6,83 ha.

Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft:

Die Planung sieht neben der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Bebauung und des Grünzuges im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit Anschluss an den südlich gelegenen Landschaftsraum der Muldeau den teilweisen Rück- sowie Neubau vor. Durch die festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,4 - 0,8 (MK bis 1,0) wird überwiegend der aktuelle Status quo gesichert, in Teilen reduziert, andererseits stellenweise aber auch darüber hinausgegangen. Vorgesehen sind die Kategorien Kerngebiet, Allgemeines Wohngebiet und Fläche für Gemeinbedarf, die im Wesentlichen der aktuellen Nutzung entsprechen. Innerhalb der einzelnen Quartiere der MK und WA werden Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Gemeinschaftsstellplätze und –garagen festgesetzt. Dies entspricht nur z. T. der Bestandssituation, überwiegend stellt sich die aktuelle Nutzung dort als Freifläche mit mehr oder weniger hohem Anteil befestigter Fläche (Versiegelung) dar.

Werden durch das Vorhaben des B-Plans weitere Flächenversiegelungen oder Bauungen auf bisherigen Freiflächen ermöglicht, so sind damit Beeinträchtigungen der Umweltgüter verbunden, wenn die Bodenfunktionen eingeschränkt und Lebens-

räume für Pflanzen und an den Standort angepasste Tierarten für intensive, anthropogene Nutzungen umgewandelt werden. Ebenso betroffen ist der Mensch hinsichtlich der Einschränkung der Freizeit- und Erholungsfunktion der hier betroffenen wohnungsnahen Freiflächen.

#### Abfallerzeugung:

Mit der Realisierung des Vorhabens werden gewerbliche Abfälle sowie Hausmüll erzeugt. Die Entstehung von Sondermüll ist zum Zeitpunkt der vorliegenden Planung nicht bekannt und in Abhängigkeit von der Art der zukünftigen Nutzungen – die in etwa der jetzigen entsprechen wird - nicht wahrscheinlich.

#### Umweltverschmutzung und Belästigungen:

Mit der Realisierung des Vorhabens entstehen durch Heizungsanlagen und den Verkehr Luftschadstoff- und Schallemissionen. Da die zusätzliche Bebauung geringfügig sein wird, ist diesbezüglich nicht mit nennenswerten zusätzlichen Belastungen zu rechnen. Hinsichtlich des Verkehrs sind möglicherweise Auswirkungen der geänderten Verkehrsführung durch die neue Erschließung und den ruhenden Verkehr innerhalb der Wohngebiete (Quartiersinnenbereiche) relevant. Daher wurde begleitend zum Bebauungsplan ein Schallgutachten erstellt, dessen Aussagen zu berücksichtigen sind.

Die Wohnnutzungen an den Randbereichen des Plangebietes sind bereits aktuell durch Überschreitung der Orientierungswerte nachts vom Verkehrslärm betroffen. Mit der geänderten Verkehrsführung kommt es im Bereich der Öffnung der Flössergasse zur Muldstraße zwar nicht zu schalltechnisch relevanten Pegelerhöhungen, besonders schutzbedürftige Räume sind aber doch betroffen und müssen entweder durch bauliche Maßnahmen oder durch entsprechende Anordnungen geschützt werden. Die neue Verbindung Böhmisches Straße - Breite Straße führt nicht zu signifikant höheren Belastungen.

Von den gewerblichen bzw. gastronomischen Nutzungen an der Zerbster Straße gehen Geräusche aus, die bis in die Nachtstunden wirken, was auch in Zukunft so sein wird. Damit verbundene Störwirkungen können durch Betriebszeitenregelungen für die Außengastronomie und Liefervorgänge aber gemindert werden. Der Gutachter verweist hier auf die nur einzelfallspezifisch zu beurteilende Situation, die auch ganz wesentlich von der Anordnung der empfindlichen Räume sowie dem Informationsgehalt der jeweiligen Schallereignisse abhängt. Er sieht hier auf der Ebene der Bauleitplanung zunächst kein Regelungserfordernis.

Weiterhin können Störungen durch nächtliche Schallemissionen im Zusammenhang mit dem ruhenden Verkehr in den Quartiersinnenbereichen nicht gänzlich ausgeschlossen werden, da sie ursächlich mit den wohnungsbezogenen Stellplätzen zusammenhängen und als ortsüblich hingenommen werden müssen, wenn den Wohnungen zugeordnete Stellplätze bereit gestellt werden sollen. Maßgeblich für das Störempfinden ist i. d. R. die Frequenz, die in Anbetracht der reinen Wohnnutzungen wahrscheinlich eher gering ausfallen wird (einmaliges An- oder Abfahren während der Nachtzeiten); ggf. können hier auch passive Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden.

Der Parkplatz westlich der Flössergasse hat sowohl tags als auch nachts keinen signifikanten Einfluss auf den Verkehrslärm insgesamt. Lärmschutzmaßnahmen dies-

bezüglich sind daher lt. Gutachter nicht erforderlich. Der geplante Standort für den (neuen) Bolzplatz im Grünzug Friederikenstraße stellt sich hinsichtlich der zu erwartenden Schallbelastung als unbedenklich dar, solange dort kein nächtlicher Betrieb stattfindet.

Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien:

Risiken dieser Art sind zum Zeitpunkt der vorliegenden Planung nicht absehbar, in Anbetracht der im Wesentlichen auf der aktuellen Nutzung aufbauenden Planung ist eine Erhöhung des Risikos derzeit unwahrscheinlich.

#### 4.3.3 Standorte des Vorhabens

Bestehende Nutzung des Gebietes:

Das Plangebiet ist bereits überwiegend baulich genutzt. Dabei besteht ein Konglomerat unterschiedlicher Nutzungsarten im Bereich der Zerbster Straße und daran anschließender Bereiche von gewerblicher, öffentlicher und privater Nutzung, einschließlich Wohnnutzung. Im Bereich der Plattenbauten herrscht nahezu einheitlich Wohnnutzung vor, daneben besteht die Stadtbibliothek, die Friederikenschule (Grundschule) sowie eine Kindertagesstätte und eine Turnhalle. Die Sekundarschule "Am Rathaus" ist an einen anderen Standort umgezogen. Das denkmalgeschützte, nunmehr ehemalige Schulhaus steht leer.

Von Nord nach Süd wird das Gebiet vom einem Grünzug Friederikenplatz mit Anschluss an die südlich gelegene Muldeau durchzogen, der als Parkanlage gestaltet ist. In den Park integriert ist ein Spielplatz mit Bolzplatz.

Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes:

Hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und der Umweltgüter weist der Landschaftsplan für den Stadtteil Dessau dem Gebiet eine untergeordnete Bedeutung zu, da der Bereich bereits lang andauernd genutzt wird und durch intensive anthropogene Überprägung gekennzeichnet ist. Dementsprechend ist die Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Schutzgüter erheblich eingeschränkt. Die starke Überprägung wirkt sich auch in der eingeschränkten Regenerationsfähigkeit aus. Der Erholungswert ist auf Grund der derzeitigen Nutzung allgemein gering, Bedeutung besteht jedoch für das unmittelbare Wohnumfeld und die öffentliche Grünfläche.

Belastbarkeit der Schutzgüter unter Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):

Netz "Natura 2000" gemäß § 31 BNatSchG, Schutzgebiete gemäß § 32 BNatSchG, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete:

FFH-Gebiete oder Gebiete gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Die genannten Schutzkategorien betreffen den in der unmittelbaren Umgebung liegenden Landschaftsraum an der Mulde. Der Auenbereich der Mulde ist als überregional bedeutsam im Rahmen der Biotopverbundplanung (BVS) des Landes Sachsen-Anhalt und für das europäische Netz "Natura 2000" eingestuft. Die "Untere Muldeau" (Nr. 4239302) ist sowohl FFH-Gebiet als auch Schutzgebiet gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie (VRL).

Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG, soweit nicht bereits von dem Buchstaben a erfasst:

Naturschutzgebiete sind innerhalb sowie in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG, soweit nicht bereits von dem Buchstaben a erfasst:

Nationalparke sind innerhalb sowie in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 25 und 26 BNatSchG:

Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Für die Umgebung sind hier die Schutzkategorien im Muldebereich zu nennen. Die Mulde ist Landschaftsschutzgebiet und für den hier zu betrachtenden Bereich im Stadtgebiet Dessaus gleichzeitig Teil der Schutzzone III des Biosphärenreservats "Mittlere Elbe": Zone der harmonischen Kulturlandschaft.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG:

Besonders geschützte Biotope gemäß § 22 NatSchG LSA sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die vorhandenen Bäume fallen unter die Schutzbestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau.

Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltgesetzes oder Heilquellenschutzgebiete (§ 53 WHG) sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltgesetzes:

Schutzgebiete dieser Art sind weder im Plangebiet noch direkt angrenzend vorhanden. Der Überschwemmungsbereich der Mulde wird vom Vorhaben nicht tangiert.

Gemäß § 9 (6) BauGB ist darauf hinzuweisen, dass sich der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem Gebiet mit signifikantem Hochwasserrisiko (Risikogebiet gem. § 73 Abs. 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WAG)) befindet.

Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind:

Durch die vorhandenen und geplanten Nutzungen entstehen Lärmemissionen und stoffliche Belastungen der Luft, ebenso durch den damit verbundenen Verkehr. Überschreitungen der festgelegten Umweltqualitätsnormen sind durch Einhalten der vorhandenen Grenz- und Richtwerte der einschlägigen Gesetze und Normen zu gewährleisten.

Gebiet mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes:

Die Stadt Dessau-Roßlau ist gemäß LEP-LSA und durch das REP A-B-W als Oberzentrum eingestuft. Untermauert wird dies auch noch einmal durch den 2014 für das REP aufgestellten neuen Sachlichen Teilplan Daseinsfürsorge - STP DV. Der Geltungsbereich selbst grenzt unmittelbar an den Kernbereich der Innenstadt an.

In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensemble, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind:

Einzelobjekte des Denkmalschutzes sind die Stadtbibliothek, die ehemalige Sekundarschule "Am Rathaus" sowie das "Palais Hilda", weiterhin besteht für das 50-er-Jahre-Bauensemble Zerbster Straße 6-30 und die Gebäude Muldstraße 88 und Raestraße 2-4 der Schutzstatus eines Denkmalbereichs.

#### 4.3.4 Merkmale der möglichen Auswirkungen

Ausmaß der Auswirkungen (Geographisches Gebiet und Bevölkerung):

Das Plangebiet befindet sich östlich des zentralen Innenstadtbereichs des Stadtteils Dessau, es wird an mehrerer Seiten durch vorhandene Verkehrswege eindeutig begrenzt, in südöstlicher Richtung ist eine Anbindung an den Bereich der Muldeau möglich. Von den Auswirkungen betroffen sind das Plangebiet selbst sowie der unmittelbare Nahbereich.

Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen:

Das Vorhaben besitzt aufgrund der geographischen Lage, der Art und des Maßes der Bebauung und Nutzung keinen grenzüberschreitenden Charakter.

Schwere und Komplexität der Auswirkungen:

In dem insgesamt rd. 13,08 ha großen Plangebiet wird in Teilgebieten durch die Festsetzungen des B-Plans eine neue Verkehrsführung und damit Aufgabe der "Sackgassensituation" sowie in Teilgebieten neue Bebauung bzw. die Erhöhung der GRZ – gegenüber dem aktuellen Zustand – und damit eine Zunahme der versiegelten Flächen ermöglicht. Betroffen davon sind aktuell mehr oder weniger ausstattungsreiche Freiflächen im hinteren oder inneren Bereich der Gebäudeensembles, die derzeit überwiegend geringe Versiegelungsgrade aufweisen.

Durch die planerisch vorbereitete, in Teilgebieten des Geltungsbereiches mögliche Erhöhung des Anteils versiegelter Fläche werden dem Umwelthaushalt unwiederbringlich Flächen entzogen. Durch die Unterhaltung der Gebäude, die Nutzungen und den Verkehr entstehen Luft- und Lärmemissionen. Die Errichtung von Gebäuden verändert nachhaltig das Raumgefüge und wirkt auf das Orts- und Landschaftsbild. Die oben beschriebenen Auswirkungen sind bereits heute schon im Bestand vorhanden, durch den B-Plan werden jedoch punktuell Veränderungen hinsichtlich der Nutzungsintensität und damit einhergehend der Auswirkungen auf den Umweltzustand möglich.

Betroffen von diesen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind im Wesentlichen die Schutzgüter Boden, Klima/Luft und Mensch, da durch die zusätzlichen Versiegelungen die Bodenfunktionen weiter reduziert werden sowie neue Luft- und Lärmemissionen zu erwarten sind. Auf die übrigen Schutzgüter wirkt die Planung in unerheblicher Weise, jedoch werden für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften anteilige Verdrängungsprozesse (in Biotopen der Umgebung) stattfinden.

#### Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen:

Mit der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes treten die Auswirkungen direkt auf, da sie bauart- und nutzungsbedingt sind. Minimierungen können durch die Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser auf den Freiflächen, emissionsarme Heizanlagen oder flächensparende Bebauung erreicht werden. Daneben kann die Wirkung auf das Landschafts- und Ortsbild durch Eingrünungen positiv beeinflusst werden.

Der bereits vorhandene Verkehrslärm und die mit der Neuorganisation des Verkehrs verbundenen Verlagerungseffekte treten bereits aktuell auf und können auch für die Zukunft nicht vermieden werden. Ebenso verhält es sich mit den Geräuschen, die von den Gewerbe- und Gastronomieeinrichtungen an der Zerbster Straße ausgehen.

Zur Minderung möglicher verkehrsbedingter Lärmeinwirkungen müssen im Fall von Überschreitungen der jeweiligen Orientierungswerte Maßnahmen an den Gebäuden ergriffen werden, der Bebauungsplan enthält die dazu notwendigen Festsetzungen, gemäß der Maßgaben des Schallgutachtens. Zur Minderung der Störwirkung von Gastronomie- und Gewerbelärm können Betriebszeiteneinschränkungen und Regelungen zu Lieferzeiten getroffen werden. Entscheidend ist hier auch die Anordnung empfindlicher Raumnutzungen innerhalb der Wohngebäude.

### **4.4 Verkehrserschließung**

#### 4.4.1 Straßen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt in Bezug auf die äußere Anbindung über die Rabestraße und die Muldstraße sowie im Bereich Wolframsdorffstraße über die Breite Straße. Die benannten Straßenräume sind ausschließlich Kommunalstraßen. Von ihnen zweigen für die innergebietliche Erschließung die Friederikenstraße, die Flössergasse und die Wolframsdorffstraße ab. Wolframsdorffstraße und Flössergasse sind als Sackgassen überwiegend für den anwohnerbezogenen Verkehr ausgebildet, die Friederikenstraße stellt eine ebenso für den gebietsbezogenen Verkehr nutzbare Verbindungsspanne zwischen der Flössergasse und der Muldstraße dar.

Verkehrszählungen der Stadt Dessau-Roßlau ergaben keine besonderen Auffälligkeiten im Hinblick auf die gewidmete Form der Straßen für den Anliegerverkehr und deren tatsächliche Nutzung, wenngleich ein geringes Maß an sog. "Schleichverkehr" zwischen Rabestraße und Muldstraße gebietsquerend festzustellen war (ca. 700 Kfz/Tag)<sup>7</sup>. In der Summe jedoch ist der aktuell gezählte Spitzenwert von rd. 2 Kfz/Minute<sup>8</sup> zu 10% des Erhebungszeitraums eine unproblematische Größenordnung, in Bezug auf das Aufkommen des fließenden Verkehrs. Der Anteil des Schwerverkehrs geht gegen Null. Des Weiteren gibt es Zufahrtssituationen in den rückwärtigen Bereich der Bebauung für Anwohnerinnen und Anwohner und Gewerbetreibende entlang der Zerbster Straße, abzweigend von der Rabestraße bzw. auch direkt von der Zerbster Straße aus.

---

<sup>7</sup> Stadt Dessau, Tiefbauamt, 2005

<sup>8</sup> HGP Consult GmbH, Verkehrszählung April 2014

#### 4.4.2 Fußwege/Radwege

An allen Straßen des Plangebietes befinden sich Fuß- bzw. Radwege. Im Bereich des Grünzugs Friederikenplatz ist eine kombinierte Fuß- und Radwegebenutzung zulässig. Eine weitere, erwähnenswerte Fuß- und Radwegeverbindung besteht zwischen der Flössergasse und der Zerbster Straße, flankierend zum neu angelegten Parkplatz sowie zwischen dem Parkplatz Flössergasse und der Muldstraße. Darüber hinaus gibt es im direkten Wohnumfeld der Bebauung entlang der Friederikenstraße und Rabestraße weitere eigenständig vorhandene Fußwegeverbindungen, letztere insbesondere mit Verbindung zur Marienstraße. Kurze Wege, quartiersquerend, sind nur durch das Überwinden von Barrieren i. S. von Treppenanlagen möglich und damit für mobilitätseingeschränkte Personen bzw. Radfahrer nur bedingt nutzbar.

Eine Ausnahme von dieser Regel stellt die kürzlich fertig gestellte Fußwegeverbindung zwischen der Fußgängerzone Zerbster Straße und der Flössergasse dar, ein erster Beitrag zur Quartiersvernetzung auf kurzen Wegen.

#### 4.4.3 Ruhender Verkehr

Stellplätze für den ruhenden Verkehr befinden sich als öffentliche Stellplätze im Bereich der Rabestraße und des kürzlich erweitert ausgebauten Parkplatzes Flössergasse. Alle weiteren Stellplatzanlagen innerhalb des Bebauungsplangebietes stellen sich überwiegend zugeordnet den jeweiligen Grundstückseigentümern der angrenzenden Wohnbebauung dar bzw. sind den im Gebiet befindlichen Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur zugeordnet.

Zwar gibt es gegenwärtig im Plangebiet mehr zugelassene Pkw als vorhandene Stellplätze, jedoch wurde die Situation durch die Erweiterung des Parkplatzes Flössergasse für den ruhenden Verkehr bereits deutlich verbessert. Darüber hinaus planen einzelne Wohnungsunternehmen im Rahmen der Umstrukturierung ihres Bestandes, Anlagen für den ruhenden Verkehr zum Teil unterirdisch unterzubringen.

Die Auslastungssituation der Stellplätze bedeutet, dass auch Besucher des Gebietes, zumindest im Bereich der öffentlichen Parkflächen, Abstellmöglichkeiten für Pkw in ausreichendem Umfang finden können. Die nur anteilige Auslastung der Stellplätze durch die Bewohner des Gebietes wird im Abstellen der Fahrzeuge außerhalb des Plangebietes in Garagentrakten oder angemieteten Stellplätzen bzw. auch durch Auspendlerabwesenheiten gesehen. Da perspektivisch sich die Wohnungsanzahl nicht signifikant verringern soll und eine durchgreifende Mischung der Altersbewohner und Nutzungsstruktur des Gebietes das Ziel der Stadt Dessau-Roßlau darstellt, ist im Rahmen vorliegender Bebauungsplanung die Zielstellung einer Wohnung einen Stellplatz zuzuordnen, umzusetzen und nach geeigneten Lösungsmöglichkeiten zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu suchen.

#### 4.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Im Bereich der Rabestraße und tangierend im Verlauf der Zerbster Straße/ Muldstraße wird das Plangebiet durch den öffentlichen Personennahverkehr angedient. Eine Haltestelle im Bereich der Rabestraße befindet sich weiterhin beidseitig angeordnet im Geltungsbereich vorliegenden Bebauungsplanes. Eine weitere Haltestelle befindet sich in der Muldstraße/Ecke Zerbster Straße, außerhalb des Plangeltungsbereiches.



## **4.5 Stadttechnische Erschließung**

### **4.5.1 Wasserversorgung**

Das Gesamtgebiet ist trinkwasserseitig an das städtische Trinkwassernetz angeschlossen. Über entsprechende Hausanschlüsse erfolgt die Übergabe in die bereits benannten Kollektorgänge, in Bezug auf die Hauswasserversorgung der jeweiligen Wohnbebauung vom Typ "P2-Ratio". Im Bereich der Zerbster Straße und in Teilen der Rabestraße sowie Muldstraße bestehen Hausanschlussleitungen aus dem öffentlichen Verkehrsraum heraus und der dort befindlichen Leitungsverläufe zur Trinkwasserversorgung. Die Haupttrassen verlaufen somit, mit Ausnahme einer die Flurstücke 3447/12, 7825 und 7826 querenden Hauptleitung und der zwischen WA 13 und WA 14 verlaufenden Leitungstrassen in den öffentlichen Straßenräumen.

Brauchwasseranlagen oder Brauchwasserbrunnen existieren im vorliegenden Geltungsbereich nicht. Die Löschwasserversorgung wird momentan über Hydranten in Form von Ober- und Unterflurhydranten im Plangebiet gewährleistet.

### **4.5.2 Entwässerung**

Die Abwasserbeseitigung für das Plangebiet erfolgt derzeit über vorhandene Schmutz- und Regenwasserleitungen in den Straßenräumen des Bebauungsplangebietes. Darüber hinaus gibt es Leitungsverläufe im Bereich von Seitenräumen und unbefestigten Flächen, die entsprechend im Bebauungsplan über Leitungsrechte zu sichern sind. Die Haupttrassen queren im Norden des Geltungsbereiches den Straßenraum der Rabestraße und außerhalb des Geltungsbereiches im Straßenverlauf des Friederikenplatzes.

Die Oberflächenentwässerung im Bereich der Stellplatzanlagen für den ruhenden Verkehr erfolgt unmittelbar vor Ort in das Kanalnetz der jeweiligen Straßenentwässerungen. Die Schmutz- und Regenwasserleitungen befinden sich in den jeweils an die bestehende Bebauung angrenzenden Straßenräumen.

Die Anlagen zur Schmutz- und Regenwasserableitung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich in Zuständigkeit der Dessauer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH (DVV). Es gilt die Satzung über die Abwasserbeseitigung vom 01.01.2016.

### **4.5.3 Elektroenergieversorgung**

Die Elektroenergieversorgung des Plangebietes erfolgt über das städtische Leitungsnetz. Sämtliche Leitungsverläufe befinden sich im unterirdischen Bauraum, Einspeisepunkte aus vorhandenen Transformatoren befinden sich im Durchgangsbereich zwischen Muldstraße und öffentlichem Parkplatz "Flössergasse", im Bereich der Friederikenstraße dreifach sowie darüber hinaus in einer Trafostation in der Flössergasse und im rückwärtigen Bereich der Blockbebauung an der Rabestraße sowie an den jeweiligen Enden der Bebauung Wolframsdorffstraße 1 bis 25.

#### 4.5.4 Erdgasversorgung

Aus der Breite Straße heraus zieht sich eine Niederdruckgasleitung in das Plangebiet hinein, ferner befindet sich in Teilen der Rabestraße sowie im Bereich der Zerbster Straße, einschließlich Ecke Muldstraße, eine Niederdruckgasleitung. Hochdruckgasleitungen sind im vorliegenden Plangeltungsbereich nicht vorhanden.

#### 4.5.5 Wärmeversorgung

Der überwiegende Teil des Plangebietes besitzt einen Fernwärmeanschluss. Der Einspeise- bzw. Übergabepunkt befindet sich im Zentrum des Plangebietes im Bereich der Friederikenstraße. Die Leitungsverläufe im öffentlichen Raum werden durchweg unterirdisch geführt.

#### 4.5.6 Telekommunikation

Die Hauptversorgungsleitungen der Telekomkommunikation befinden sich im Bereich der Zerbster Straße, Rabestraße sowie in den Kollektorgängen der "P2-Ratio"-Plattenbauten entlang der Friederikenstraße, Flössergasse, Muldstraße und Wolf-ramsdoeffstraße. Aus den jeweiligen Straßenräumen erfolgt sodann die Einspeisung in die angrenzenden Gebäude.

## 5. PLANUNGSKONZEPT

### 5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Der vorliegende Bebauungsplan ist Bestandteil einer nachhaltigen Stadtumbaustategie der Stadt Dessau-Roßlau. Hierbei soll im Wesentlichen die Aufwertung eines zentrumsnahen Wohnbereiches bei gleichzeitig tlw. reduziertem Wohnungsbestand und einem zeitgemäßen Umbau eines Plattenbauwohngebietes erfolgen. Die sog. "Stärkung urbaner Kerne" als Teilstrategie des Stadtumbauprozesses innerhalb der Stadt Dessau-Roßlau setzt dabei auf eine funktionale Stärkung sowie strukturell nachhaltige Entwicklung wie auch gestalterische Aufwertung des Standortes. Ziel ist die Vernetzung der bestehenden und neu zu entwickelnden Quartiersstrukturen mit der umgebenden Stadt und der angrenzenden Landschaft.

Die Bereitstellung nachgefragter und für unterschiedliche Lebenslagen und Lebensentwürfe adäquater Wohnungsangebote ist ein weiterer Schwerpunkt vorliegender städtebaulicher Planung. Zudem geht es im Sinne der Erzielung eines belebten und perspektivisch auch wieder nachgefragten Stadtteilgebietes um die Erweiterungen der Nutzungsmöglichkeiten zur stärkeren Nutzungsmischung. Im Übergang von überwiegend dem Wohnen zugeordneten Bereichen im östlichen Plangeltungsbe- reich zur Marktrandbebauung, als Kulminationspunkt urbanen Lebens im westlichen Teil des Bebauungsplanes, sollen künftig Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungs- nutzungen in dem Maße zunehmen, wie sich die Wohnnutzung reduziert. In den am stärksten zentrumsgeprägten, unmittelbar im Bereich des Marktes oder der Ra- bestraße gelegenen Baugebieten, soll ein kerngebietstypisches Nutzungsspektrum weiterentwickelt werden.

Ferner wird eine klare Differenzierung in öffentliche, gemeinschaftliche und private Freiräume mit vorliegender Planung angestrebt. Dabei soll durchaus eine individuelle Gestaltung und Unverwechselbarkeit der einzelnen, neu zu bildenden Quartiere (Cluster) ein wesentlicher Bestandteil sein. Darüber hinaus zielt das städtebauliche Konzept auf den Erhalt der sozialen Mischung im Gebiet, wobei eine demographische Entwicklung hinsichtlich eines stärkeren Besatzes mit jüngeren Familien das Planungsziel in dieser Hinsicht wiedergibt.

Mit den Mitteln des Stadtumbaus, über punktuellen Abriss, Einkürzen von Gebäudelängen und Schaffung neuer Durchwegungen ein perspektivisch tragfähiges und wirtschaftlich zu unterhaltendes Wohnquartier zu erzielen, rundet den Katalog der städtebaulichen Zielstellungen ab. Dabei stehen in jedem Fall einerseits die städtebauliche Grundhaltung der Stadt Dessau-Roßlau, ein Höchstmaß an Flexibilität in der spezifischen Ausnutzung der Baugebiete zu gewährleisten, andererseits aber auch hinsichtlich der Überbaubarkeit bzw. der Durchgrünung des Plangebietes klare Aussagen, im Sinne qualitativer Vorgaben festzusetzen, im Mittelpunkt.

## **5.2 Grünordnerisches Zielkonzept**

Mit den durch Festsetzungen abgesicherten grünordnerischen Inhalten der Planung wird die Durchgrünung des gesamten Gebietes, in Abhängigkeit von der thematischen Gestaltung der Quartiersinnenhöfe, bewältigt. Darüber hinaus ist die Integration des bestehenden und insbesondere außerhalb des Plangeltungsbereiches noch zu ergänzenden Grüngürtels in Richtung Mulde Bestandteil des grünordnerischen Zielkonzeptes, gemäß dem Leitbild der urbanen Kerne und landschaftlichen Zonen weiter zu fördern. Im Geltungsbereich weiterverfolgt werden soll die Entwicklung von Grünverbindungen entlang der öffentlichen Straßen und Wege und bei entsprechender Nachfrage als neue Strategie i. S. nachhaltiger Freiflächengestaltung und -aneignung auch die Schaffung von Mietergärten in Teilbereichen. Maßnahmen zum Ausgleich der bei Durchführung der Vorhaben zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt sollen im Plangeltungsbereich auf entsprechenden Flächen realisiert werden.

## **5.3 Verkehrskonzept**

Die derzeit mögliche Anbindung der verschiedenen Nutzungen des Plangebietes über den öffentlichen Personennahverkehr, wie auch den individuellen, motorisierten Verkehr soll funktionstüchtig und in ausreichendem Maße auch künftig möglich sein. In Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ergeben sich auf Grund der derzeit ausreichenden Erschließung keine zusätzlichen Andienungserfordernisse.

Für den motorisierten Individualverkehr mit Wohngebietsbezug soll durch die Aufhebung der Sackgasse Flössergasse und das Neuentstehen einer Anbindung der Flössergasse an die Muldstraße eine Wegeverkürzung erfolgen, die zum einen Entlastungseffekte für die Friederikenstraße mit sich bringt, aber zum anderen auch für den Fuß- und Radverkehr eine kurze Anbindungsmöglichkeit in Richtung Muldstraße gewährleistet. Des Weiteren soll für den motorisierten Individualverkehr ein sog. "Netzmaschenschluss" zwischen der Böhmisches Straße und der Breiten Straße entstehen. Die Böhmisches Straße, als derzeitige Sackgasse und die Breite Straße, mit

hauptsächlicher Zufahrtsfunktion zur Wolframsdorffstraße, erhalten somit eine Verbindung.

Darüber hinaus ist es Ziel, in vielfältiger Weise der Maxime der Stadt der kurzen Weg folgend, Rad- und Fußwegeverbindungen ebenerdig und quartiersquerend bereitzustellen, die auf kurzem, attraktivem Wege die historische Verbindung Böhmisches Straße – Markt als Fuß- und Radweg wieder aufnehmen, aber auch zwischen Friederikenstraße und Wolframsdorffstraße kurze Wegeverbindungen ermöglichen. Hinzu treten die durch den Stadtumbau realisierbaren, innerquartierlichen Vernetzungen, bspw. zwischen Flössergasse und Friederikenstraße.

Bezüglich des ruhenden Verkehrs wird im Plangebiet in Teilbereichen die Herrichtung von einem Stellplatz je derzeit vorhandener Wohneinheit möglich sein, in anderen Bereichen aber der Wert von ~ 0,8 Stellplätzen pro Wohneinheit als Zielvorgabe für den ruhenden Verkehr dienen. Ferner soll im Rahmen der städtebaulichen Umstrukturierung des Plangeltungsbereiches über die Neuanlage und Neugestaltung zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs in den Straßenräumen entschieden werden. Hinzu treten wird eine geringe Anzahl von Stellplätzen, welche in den Quartiersinnenbereichen, in Abhängigkeit von der Zuträglichkeit in punkto Wohnruhe, untergebracht sein sollen. Entscheidend ist hierbei die Beantwortung der Frage der Zuordnung der geplanten Stellplatzanlagen, in Abhängigkeit von den vor Ort vorhandenen bzw. erwartbaren Grundstücksverhältnissen, in Bezug auf das Eigentum. Schließlich soll das Ziel, jeder Wohnung einen Stellplatz zuordnen zu können, hierdurch realisiert werden. Eine Neuordnung der Freiflächen wird im Rahmen des Umlegungsverfahrens entstehen. Der Bebauungsplan trifft in dieser Hinsicht die planungsrechtlich regelbaren Voraussetzungen.

#### **5.4 Planungsalternativen**

Auf Grund der vorhandenen Eigentümerstruktur im Plangeltungsbereich und der im Grunde konsensualen Sicht der Eigentümer auf das Städtebauliche Entwicklungskonzept zum Stadtumbaugebiet "Flössergasse" vom April 2004, in Verbindung mit dem Rahmenplan aus dem Jahr 2014 (s. Anlage zur Begründung), stellen sich Planungsalternativen in der grundsätzlichen Neuordnung des Gebietes nicht mehr. Vielmehr wird eine Alternativdiskussion zur Nutzungsartenverteilung, entsprechend der Art und des Maßes der baulichen Nutzung genauso zu führen sein, wie zur Frage der Zuordnung und Nutzungsartenverteilungen in den einzelnen, künftigen Wohnquartieren. Hierzu wird insbesondere der vorliegende Bebauungsplan das Städtebauliche Entwicklungskonzept (Rahmenplan) weiter entwickeln und eine rechtsverbindliche Planungsgrundlage für die bauliche und freiraumbezogene Ausgestaltung des Stadtumbaugebietes, auch im Ergebnis einer sehr intensiven frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger, im Rahmen des Arbeitskreises "Friederike" und der in diesem Prozess gewonnen Erkenntnisse, liefern.

#### **5.5 Planungskontext**

Das Wohngebiet "Flössergasse", einschließlich Wolframsdorffstraße/Rabestraße, ist auf Grund seiner zentralen Lage ein Modernisierungsschwerpunkt der Stadt. Der punktuelle Abriss einzelner Haussegmente soll bspw. einer besseren Fußwegeerschließung dienen. Darüber hinaus konnte bereits eine Entfernung von Garagen und Nebenanlagen zu einer weiteren Hebung der Wohnqualität führen.

Städtebaulich besteht die Zielstellung der Bildung von Wohnquartieren, der Differenzierung der Wohnungsangebote, stärkerer Nutzungsmischung, Erweiterung des öffentlichen Wegenetzes und Trennung von öffentlichem und privatem Freiraum. Die Klarstellung der kerngebietstypischen Entwicklungsstrategie für die Umgebung des Kleinen Marktes wird für den stadträumlichen Zusammenhang konsequent ablesbar und der Stellung der Stadt Dessau-Roßlau als Oberzentrum auch im gesamtstädtischen wie regionalen Kontext gerecht.

Dessau-Roßlau war mit dem vorliegenden Plangebiet Pilotprojekt im Rahmen des EXWOST-Modellvorhabens "Gender-Mainstreaming im Städtebau". Die Bebauungsplanerarbeitung mit ihren fachlichen Inhalten ist unter den Gesichtspunkten des "Gender-Mainstreaming im Städtebau" entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB durchgeführt worden. Diese Maßgabe schließt alle oben genannten städtebaulichen, grünordnerischen und verkehrlichen Ziele sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange ein. Bei der Methodik der frühzeitigen Beteiligung wurde sichergestellt, dass alle relevanten gesellschaftlichen Gruppen erreicht wurden (Grundsatz der Chancengleichheit).

Eine im Vorfeld des Planverfahrens (2004) durch die Stadt Dessau-Roßlau beauftragte Haushaltsbefragung ist mit ihren Ergebnissen in die Gegenstände vorliegender Bauleitplanung eingeflossen. Damit wird der gesamte Bebauungsplan in enger Abstimmung mit dem EXWOST-Forschungsfeld "Gender-Mainstreaming im Städtebau" bearbeitet. Eine wissenschaftliche Begleitforschung unter Federführung des BMVBW erfolgte bis 2005 an Hand vorliegender Planung zu diesem Sachverhalt.

## **6. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN**

### **6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen**

#### **6.1.1 Art der baulichen Nutzung**

- Kerngebiete (MK)

Im Hinblick auf den vorgesehenen Nutzungszweck werden Baugebiete im Plangeltungsbereich als Kerngebiete festgesetzt. Die Stadt Dessau-Roßlau beabsichtigt damit neben dem Teilbereich des Stadtzentrums, welcher sich als Kristallisationspunkt für das Wirtschaftsleben, für Dienstleistungsbetriebe aller Art und für Anlagen zur Befriedigung der wachsenden Freizeit etablieren soll, insbesondere auch mit der Beibehaltung traditionell gewachsener Bewohnerstrukturen der Verödung der Innenstadt nach Geschäfts- bzw. Büroschluss entgegen zu wirken. Ferner ist es der Stadt Dessau-Roßlau in diesem Zuge wichtig, dass in Rede stehende Gebiet flexibel ausgestaltbar, hinsichtlich seiner Nutzungen und in Bezug auf die Nachbarschaftssituationen, perspektivisch in das Stadtgebiet zu integrieren. Die Stadt Dessau-Roßlau sieht dabei keinen Widerspruch das Wohnen mit allen anderen baulichen Nutzungen, sofern sie nicht ausgeschlossen wurden verträglich zu vereinbaren. Hierunter ist nicht zu verstehen das Wohnen als vorrangiger Nutzungszweck in diesem Teil des Plangeltungsbereiches zu erhalten und fortzuentwickeln und i. d. S. als konkretes Planungsziel zu definieren. Hierzu wäre das Besondere Wohngebiet (WB) gemäß § 4 a BauNVO zielführend festzusetzen. Vielmehr hat, wie o. g., die Vereinbarkeit des Wohnens mit allen anderen im Kerngebiet zulässigen baulichen Anlagen Priorität.

Letztlich ist im Festsetzungsgegenstand Kerngebiet somit auch eine Stärkung der zentralörtlichen Funktion der Stadt Dessau-Roßlau, in logischer Aufnahme der angrenzenden, ebenfalls kerngebietstypisch zu wertenden Nutzungsstrukturen westlich und südwestlich des Plangebietes zu erkennen. Dabei sind die Bereiche zu unterscheiden, die bereits bebaut sind (unbeplante Bereiche gemäß § 34 BauGB) und solche, die bisher baulich nicht genutzt wurden. Bei den bisher bebauten Bereichen handelt es sich im Wesentlichen um die straßenbegleitende Bebauung der Ra- bestraße und Zerbster Straße sowie im Süden des Plangeltungsbereiches entlang der Auftaktsituation der Muldstraße. Die hier anzutreffende Wohn- und Geschäfts- hausbebauung steht entsprechend ihrem kulturhistorischen Stellenwert unter Denk- malschutz.

Aus diesem Kontext heraus verbietet es sich, sowohl im Bereich der bestehenden Bebauung als auch des unmittelbaren Umfeldes, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, selbstständige Tankstellen sowie Vergnügungsstät- ten<sup>9</sup> zuzulassen. Resultierend macht die Stadt Dessau-Roßlau gemäß § 1 Abs. 5 bzw. § 1 Abs. 6 BauNVO von ihrem Recht Gebrauch, diese Nutzungen als unzuläs- sig auszuschließen. Dieses wiederum entspricht dem Grundsatz der Vereinbarkeit des Wohnens mit den anderen, in Kerngebieten zulässigen baulichen Anlagen und ist somit differenziert nach unterschiedlichen Bebauungs-/Nutzungssituationen für das jeweilige Kerngebiet zu betrachten. Gelingt dieser angestrebte Mix aus Wohnen und den weiteren zulässigen Nutzungen, wäre mit vorliegender Bauleitplanung ein Angebot für die Belebung der Dessauer Innenstadt unterbreitet, welches eine Nut- zungsmischung beinhaltet, die auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rücksicht nimmt und letztlich in einem hohen Maß urbaner Dichte sich als zukunftsfähiger Stadtraum darstellt.

In den vorhandenen, denkmalgeschützten Baustrukturen findet eine baugeschichtlich induzierte, intensive Wohnnutzung statt. Nur einige Bereiche des 1. Obergeschosses unterliegen schon heute dienstleistungsbezogenen bzw. freiberuflichen Nutzungen. Es ist das Ziel der Stadt Dessau-Roßlau, die Wohnnutzung im festgesetzten Kontext zu erhalten, weswegen diese ab dem 1. Obergeschoss gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO als allgemein zulässig festgesetzt wird.

Dagegen wird mit Blick auf eine zukünftig noch weitere Belebung der Erdgeschoss- zonen für Handels- und Dienstleistungs- bzw. sonstige Gewerbenutzungen die

---

<sup>9</sup> hierzu Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz, 20.09.2013, MusterEinführungserlass zum Ge- setz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städ- tebaurechts (BauGBÄndG 2013 - Mustererlass). Darin wird die Problematik der Vergnügungsstätten zusammen- gefasst wie folgt beschrieben: "... Es geht hier nicht um die Abwendung der von Spielhallen ausgehenden Sucht- gefahr, die die Länder dazu veranlasst hat, insbesondere in den §§ 24 bis 26 des Glücksspielstaatsvertrags spe- zielle Regelungen zur Zulässigkeit und zur äußeren Gestaltung von Spielhallen zu vereinbaren, die in Länderge- setzen auch hinsichtlich der Mindestabstände zwischen einzelnen Betrieben konkretisiert wurden. Erforderlich für eine bauleitplanerische Steuerung sind stets städtebauliche Gründe. Städtebauliche Auswirkungen, die mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten verbunden sind, können vorrangig sogenannte "Trading-Down-Effekte" sein. Damit ist eine nachteilige Veränderung der Attraktivität von Standorten besonders für den Einzelhandel und klei- nere Dienstleistungsbetriebe gemeint, was insbesondere dann der Fall sein kann, wenn Spielhallen oder andere Vergnügungsstätten nicht zu den sonst den Standort prägenden Angeboten passen und andere Nutzergruppen ansprechen. Zudem kann sich die Nutzungsstruktur eines Gebietes mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten nachhaltig zu Lasten der bestehenden Nutzungen mit der Folge verändern, dass es zu einer sukzessiven Ver- drängung der ursprünglichen Einzelhandelsbetriebe und kleiner Dienstleistungsbetriebe kommen kann. Von einer Ansiedlung von Vergnügungsstätten in der Nachbarschaft können auch Einrichtungen mit besonderem Schutz- bedürfnis nachteilig betroffen sein, wie etwa Kinderbetreuungseinrichtungen." Vor diesem Hintergrund ist das Vorhandensein einer für die Innenstadtentwicklung bedeutsamen Kindertagesstätte in unmittelbarer Nachbar- schaft des Kerngebietes nicht zu vernachlässigen.

Wohnnutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen. In konsequenter Fortsetzung der städtebaulichen Leitgedanken der Stadt Dessau-Roßlau werden, in Ergänzung zu den ausgeschlossenen, allgemein zulässigen Nutzungen, die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Wohnungen als Gäste- oder Ferienwohnungen, bspw. wie sie in § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise in Kerngebieten zulässig sind, sollen auf Grund des Charakters der städtebaulichen Situation dagegen nicht ausgeschlossen werden. Die Wohnungsgesellschaft stellt ihren Mietern immer einzelne Wohnungen als Gästewohnungen, bspw. für Verwandtschaftsbesuche zur Verfügung oder vermietet sie direkt als Ferienwohnungen.

Um den Grundgedanken der Entwicklung eines attraktiven Kerngebietes im in Rede stehenden Bereich zu unterstützen und eine noch höhere Ausnutzbarkeit des Grund und Bodens zu ermöglichen, orientiert die Stadt Dessau-Roßlau in den Kerngebieten MK 4 und MK 6 auf eine denkmalpflegerisch zu vereinbarende Erweiterung der Gebäudestrukturen im Rückbereich der bestehenden Bebauung. Hier soll es künftig möglich sein die Erdgeschosszone zu erweitern und somit eine flexible Erweiterung bestehender Geschäfts- und Dienstleistungsstrukturen zu ermöglichen. Diese maßvolle Ergänzung der vorhandenen Strukturen ist in ihrem räumlichen Ausmaß durch zwei in der Erdgeschossebene vorgenommene Festsetzungen erfolgt.

Bei den zusätzlich in Anspruch genommenen Flächenteilen des MK 4 und MK 6 handelt es sich um Bereiche, die bisher nicht hochbaulich genutzt wurden. In diesem Zusammenhang ist auch das Kerngebiet MK 1 zu sehen, welches sich derzeit als Brachfläche in städtebaulich exponierter Lage an der Ecke Rabestraße/Flössergasse zeigt. Hier wird durch die Festsetzungsmöglichkeit zur Art der baulichen Nutzung, im Sinne eines Kerngebietes, die Voraussetzung geschaffen, eine Eingangssituation in den Zentrumsbereich der Dessauer Innenstadt auszuprägen, der sowohl in Bezug auf die Orientierung, hinsichtlich der Stadthierarchie, als auch in Ausgestaltung seiner Nutzung und Baukörperausbildung eine Bereicherung der Innenstadt sondergleichen darstellen könnte. Diese Fehlstelle in der Dessauer Innenstadt baulich aufzuwerten, wird seitens der Stadt im Kontext vorliegender Bebauungsplanung als dringender denn je angesehen.

Des Weiteren wird durch das Kerngebiet MK 5 das denkmalgeschützte Palais "Hilda" in die kerngebietstypische Nutzung einbezogen. Das Objekt erhält ein eigenes Bau- und Nachbarschaftsfeld in Nachbarschaft zu den Kerngebieten MK 2, MK 3 und MK 4, um zum einen der Solitärstellung des Baukörpers gerecht zu werden und andererseits ein Höchstmaß an Flexibilität, in Abhängigkeit von entstehenden Nutzungen zu sichern.

Um diesem Sachverhalt Rechnung zu tragen, wird die Nutzung des MK 5 als Kerngebiet gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB an die Aufrechterhaltung des Denkmalschutzes für das vorhandene Einzeldenkmal gebunden. Über eine textliche Festsetzung wird fernerhin geregelt, dass bei Aufhebung des Denkmalschutzes als Art der baulichen Nutzung das Mischgebiet festgesetzt wird, welches sich sodann im Sinne der u. g. Lesart anzutreffender Nutzungssolitäre in den städtischen Kontext an dieser Stelle gut einfügen ließe.

Abschließend ist noch der städtebauliche Rahmen im Bereich des Plangebietes MK 6 im Übergang zum MK 7 zu begründen. Das hier baugebietsübergreifend festgesetzte Bau- und Nachbarschaftsfeld trägt der Tatsache Rechnung, dass zum einen die im MK 6 in die-

sem Bereich befindliche Stadtbibliothek Dessau eine Entwicklungsoption in Richtung der ehemaligen Sekundarschule "Am Rathaus" (MK 7) erhalten könnte, aber auch eine eigenständige Entwicklung sowohl der vorbenannten Schule als auch der Stadtbibliothek bis oder über die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß-/Radweg hinweg vorstellbar scheint. In jedem Fall soll in diesem Bereich die Möglichkeit der Erhöhung baulicher Dichte durch die Ausnutzbarkeit, im Sinne der im Kerngebiet MK 6 angesprochenen, heute vorhandenen Nutzung, nicht eingeschränkt und eine möglichst hohe Flexibilität in der Ausnutzung der Bausubstanz im angrenzenden MK 7 ebenfalls ermöglicht werden.

Basierend auf den Inhalten des gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen Zentrenkonzeptes, in Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 216, wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen durch entsprechende Festsetzungen in den Baugebieten außerhalb der Kerngebietsfestsetzungen, einschließlich der Kerngebiete MK 1, MK 5 und MK 7 sowie Teilen von MK 2 eingeschränkt bzw. ausgeschlossen. Hinzu treten sortimentsbezogene Einschränkungen bzw. Ausschlüsse insbesondere auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 216 "Erhaltung und Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche". Hierbei geht es im Kern um die Erhaltung und Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet, im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung von Dessau-Roßlau.

Letzteres korrespondiert wiederum mit dem Zentrenkonzept, welches zum Schutz der Handelsnutzungen in Dessau-Roßlau eine Verkaufsflächenmindestgrößenfestsetzung von 100 m<sup>2</sup> (sog. Dessau-Roßlauer Laden) verlangt, um den kleinteiligen Einzelhandelsbesatz in den zum Zentralen Versorgungsbereich "Innenstadt Dessau" benachbarten Lagen durch die Zulässigkeit entsprechender Handelseinrichtungen im vorliegenden Plangeltungsbereich nicht zu gefährden.

Das Zentrenkonzept, vielmehr aber noch der Bebauungsplan Nr. 216 "Erhaltung und Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche", stellt klar, dass außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches "Innenstadt Dessau" für die Ansiedlung weiterer Anbieter mit zentrenrelevanten Warengruppen, aus absatzwirtschaftlicher Sicht, kein Entwicklungspotenzial besteht. Dies würde zwangsläufig zu Umsatzverteilungseffekten innerhalb der bestehenden Einzelhandelsstruktur in Dessau-Roßlau mit negativen Folgen führen. Dem ordnet sich der vorliegende Bebauungsplan mit seinen sortimentspezifischen Festsetzungen unter.

Die Sortimentsliste 2009 des Zentrenkonzeptes Dessau-Roßlau wird zur Orientierung nachfolgend abgedruckt.

<b>zentrenrelevante Sortimente</b>	<b>nichtzentrenrelevante Sortimente</b>
- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Reformwaren	- Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher	- Pflanzen und Zubehör, Pflanzgefäße, Gartenmöbel, Gartenbedarf, Gartenhäuser
- Spielwaren und Bastelbedarf, Schnittblumen	- Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge
- Drogeriewaren, Kosmetika, Pharmazie, Sanitätswaren	- Küchen, Badeinrichtungen, Sanitär, Fliesen, Rollläden u. ä.
- Schnittblumen	- Möbel, Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf, Teppiche, Bodenbeläge
- Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien	- Farben, Lacke, Tapeten, Malerbedarf, Holz,



zentrenrelevante Sortimente	nichtzentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Kürschnerwaren, Modewaren</li> <li>- Orthopädie und Sportartikel (außer Sportgroßgeräte, z. B. Fahrräder)</li> <li>- Hausrat, Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwaren</li> <li>- Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Antiquitäten, Geschenkartikel</li> <li>- Uhren, Schmuck, Silberwaren</li> <li>- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren, optische und feinmechanische Erzeugnisse</li> <li>- Musikalienhandel</li> <li>- Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger, Telekommunikationsgeräte</li> <li>- Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware)<sup>10</sup></li> <li>- Personalcomputer, Notebooks, Büro- und Kommunikationstechnik</li> <li>- Waffen und Jagdbedarf</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bauelemente, Campingartikel</li> <li>- Elektrogroßgeräte (Herde, Öfen), Rasenmäher, elektrische Gartengeräte</li> <li>- Antennen/Satellitenanlagen</li> <li>- Kfz-Zubehör, Motorradzubehör</li> <li>- Sportgroßgeräte, inklusive Fahrräder und Zubehör</li> <li>- Brennstoffe/Mineralölerzeugnisse</li> </ul>

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB sind die Erhaltung und Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen. Dem folgt der vorliegende Festsetzungsumfang. Alle weiteren Fragen bezüglich des Einfügens zukünftiger Baukörper in den v. g. Kontext entsprechen den Regelungen des § 30 Abs. 1 BauGB. Hierbei ist eine hinreichend ableitbare geordnete städtebauliche Entwicklung möglich.

Gleichzeitig werden mit Blick auf die Ausnutzung der noch freien Grundstücksflächen, in Abhängigkeit vom zukünftigen Nutzungsprofil/der Unternehmensphilosophie, keine über Gebühr restriktiven Vorgaben in diesem Kontext vorgegeben. Wesentlich ist für die Stadt Dessau-Roßlau, mit Blick auf das v. g. Zentrenkonzept und den Bebauungsplan Nr. 216, dass es nicht zu einem Übermaß an Einzelhandelsbetrieben für den Einzelhandel zentrenrelevanter Sortimente, insbesondere im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, Getränke in Form von Supermärkten kommt.

Vor dem Hintergrund der vorgenannten Ausführungen wird es der Stadt Dessau-Roßlau gelingen, ein hohes Maß attraktiver Nutzungsflexibilität mit vorliegendem Bebauungsplan anzubieten und damit das kerngebietstypische Nutzungsspektrum angemessen zu qualifizieren.

**- Allgemeine Wohngebiete (WA)**

In den Schwerpunktbereichen des Stadtumbaus werden in Bezug auf die Quartiere Flössergasse/Friederikenstraße und Wolframsdorffstraße/Rabestraße Baugebiete im Plangeltungsbereich als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Hierbei handelt es sich ausschließlich um bereits bebaute Bereiche (unbeplante Bereiche gemäß § 34 BauGB). Hier gilt es insbesondere die Wohn- und Infrastruktursituation im Bereich auf die soziale- und Versorgungsinfrastruktur zu stabilisieren und mit ergänzenden Nutzungen eine heterogenere Vielfalt von Funktionen im städtischen Kontext zu erreichen, die das Wohnen weiterhin in angenehmer Form ermöglichen, gleichzeitig

<sup>10</sup> weiße Ware: z. B. Haus- und Küchengeräte, braune Ware: z. B. Radio-, TV-, Videogeräte

aber auch im Rahmen städtebaulicher und landschaftsgestalterischer Neugliederung eine Abkehr von gegenwärtiger Tristesse und Eintönigkeit ermöglichen können.

Auch in die Allgemeinen Wohngebiete zieht sich die genannte städtebauliche Grundintension, in Bezug auf die Zulässigkeit bzw. den Ausschluss von Nutzungen hinein. So werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, in Bezug auf Gartenbaubetriebe und Tankstellen, gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO, ausgeschlossen. Dagegen, und dies ist ein Grundanliegen der städtebaulichen Neuausrichtung im Bereich der vorhandenen Wohnnutzungen, wird auf eine verstärkte Nutzungsmischung, zur qualitativen Aufwertung der innerstädtischen Wohnquartiere gesetzt, welches sich in der Festsetzung der allgemeinen Zulässigkeit der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO niederschlägt.

Die Belegung des innerstädtischen Wohnquartiers, im Zusammenhang mit zusätzlich möglichen und mit dem Wohnen verträglichen Nutzungen, ist erklärtes Ziel des Eingangs benannten städtebaulichen Rahmenplanes und wird nunmehr durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes rechtsverbindlich geregelt. So können in unmittelbarer Nachbarschaft auf kurzem Wege zu erreichende Nutzungen etabliert werden, die im kommerziellen und sozialen Bereich das Wohnen sinnvoll ergänzen und in ihrer Vielfalt geeignet sind, auch den einen oder anderen für das Wohnen nicht unbedingt begünstigten Erdgeschossbereich mit Leben zu erfüllen. Hierbei rechnet die Stadt Dessau-Roßlau sowohl in den Bereichen punktuellen Abbruchs als auch denen mit der Möglichkeit des Hinzufügens ergänzender Baustrukturen, mit einer stärkeren Durchdringung dieser vorgenannten, verträglichen Nutzungen außerhalb des Wohnens. Andererseits soll das Wohnen aber Hauptgegenstand in den Allgemeinen Wohngebieten bleiben, ihrer Entwicklung zukünftig mit tragfähigen Gebäude- und Grundrisslösungen so viel Flexibilität eingeräumt werden, dass eine qualitative Neuausrichtung des Standortes in allen Baugebieten möglich ist.

Eine gewisse Sonderstellung im Rahmen der Allgemeinen Wohngebiete nimmt das Allgemeine Wohngebiet WA 3 ein. Hierbei handelt es sich um die Einbeziehung eines ehemals der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Verbrauchermarktes. Die zukünftige Nutzung hat sich den Einordnungskriterien in ein Allgemeines Wohngebiet zu unterwerfen. Dabei ist es nicht ausgeschlossen, dass ergänzende oder anderweitige Nutzungen als gegenwärtig sich in Gänze oder in Teilbereichen dieses Allgemeinen Wohngebietes zukünftig etablieren können.

#### - Flächen für den Gemeinbedarf

Die im Zusammenhang mit der städtebaulichen Konzeption des Wohngebietes Flössergasse ebenfalls errichtete Friederikenschule und die bestehende Kindertagesstätte werden als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Eine Aufnahme der Flächen der Kindertagesstätte sowie der Friederikenschule im Rahmen der Allgemeinen Wohngebiete kommt vorliegend nicht zum Tragen, da das Schulgelände eine erhebliche Flächengröße beansprucht und die von ihr ausgehenden Störungen der Umgebung andersartig als bei einer Regelnutzung eines Allgemeinen Wohngebietes anzunehmen sind. Gleiches gilt für die Kindertagesstätte mit ihrem wohngebietsübergreifenden Einzugsbereich. Die flächenbezogene Festsetzung der Gemeinbedarfsnutzungen stellt sich dabei entwickelt aus den Symboldarstellungen des Flächennutzungsplanes dar.

Der Nutzungskontext von Friederikenschule und Kindertagesstätte ist dazu angetan, den Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebietes in diesem Teilbereich des Bebauungsplanes zu ändern. Es handelt sich somit nicht um eine Nutzung, die wegen ihres geringen Umfangs und/oder der baulichen Einpassung in die Umgebung in den Allgemeinen Wohngebieten an jeder Stelle errichtet werden könnte, ohne dass damit der Gebietscharakter verändert wird. Durch die erst kürzlich erfolgte Sanierung der Schule und der Aufwertung der Freianlagen der Kindertagesstätte ist zudem davon auszugehen, dass es sich hierbei um mittelfristig zukunftsfähige Standorte im Plangebiet, mit einem jedoch deutlich über dieses hinausgehende Einzugsbereich, handelt.

Im Zusammenhang mit der schulsportlichen Nutzung der Friederikenschule wird im Bereich des Friederikenplatzes an der Ostecke des Plangeltungsbereiches eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt, auf der mit der bestehenden Turnhalle sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zulässig sind. Die Turnhalle wird über den Schulsport hinaus auch für den Vereinssport genutzt. Der Nutzungszusammenhang unterstreicht trotz der räumlichen Trennung die Sinnhaftigkeit der gleichartigen Flächenfestsetzung im Bebauungsplan.

#### 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

##### - Kerngebiete (MK)

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich zum einen an den bestehenden Baukörpern, zum anderen in Bezug auf die neuen, zu erwartenden Nachbarschaften bzw. angestrebten Ergänzungsbebauungen. Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (MK 3 – GRZ 1,0, sonst alle MK mit GRZ 0,8) soll ein höchstmögliches Maß an Flexibilität innerhalb der Kerngebiete ermöglichen. Die Gliederungen, die hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in den Kerngebieten vorgenommen wurden, berücksichtigen eine verträgliche Nachbarschaft mit der umgebenden städtebaulichen Situation, gehen aber auch auf die maßstäblichen Erfordernisse entsprechend den Anforderungen eines Kerngebietes ein. Dabei ist es insbesondere Ziel, im Eckbereich Rabestraße/Flössergasse die dort brachliegende Fläche mit einem oder mehreren Baukörpern zu ergänzen, welches aus Sicht der Stadt Dessau-Roßlau die Grundflächenzahl von 0,8 als Angebot für eine mögliche Neubebauung und damit eine hohe Ausnutzbarkeit des Baugebietes in Aussicht stellt. Damit kann, ähnlich wie im MK 3, eine Betonung der exponierten Ecksituation an dieser Stelle erreicht werden. Das nicht vollständige Ausschöpfen der GRZ von 1,0 gemäß § 17 BauNVO in den weiteren Kerngebieten (Ausnahme MK 3) trägt dem Grundgedanken Rechnung, keine übermäßige Versiegelung der Grundstücke im Zusammenhang mit den traditionell gewachsenen Bau- und Freiraumstrukturen zuzulassen. Die Festsetzung stellt damit auch die Anerkennung der besonderen, denkmalgeschützten baulichen Strukturen und deren Aufnahmemöglichkeiten kerngebietstypischer Nutzungen dar. Im Bereich der Kerngebiete MK 2, MK 4 und MK 5-7 wird bei Bedarf auf die Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundflächenzahl bei ausdrücklichem Bedarf hingewiesen. Die festgesetzten Grundflächenzahlen sind unter Berücksichtigung von Erweiterungsmöglichkeiten vorhandener Gebäude und der erwünschten Neubebauung ausreichend bemessen.

Die Stadt Dessau-Roßlau setzt die Höhe baulicher Anlagen mit einer als Höchstmaß vorgegebenen Geschossigkeit bzw. über textliche Festsetzungen einer als Höchst-

maß angegebenen Höhe baulicher Anlagen (außerhalb der denkmalgeschützten Baustrukturen) fest.

Die Festsetzung der Geschossigkeit baulicher Anlagen erfolgt unter Beachtung der bestehenden, denkmalgeschützten Baustrukturen, des Gebietscharakters und der hier erwünschten/erwartbaren Baukörper, auf der Grundlage des Rahmenplanes "Flössergasse". Damit orientiert sich die Zahl der Vollgeschosse zum einen am städtebaulich typischen Profil, möchte zum anderen aber durch die festgesetzten Abstufungen (Flexibilität) einen Beitrag zur Nutzungserweiterung leisten und erforderlichen Spielraum für mögliche Baukörpergestaltungen geben. Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen als Höchstmaß reflektieren auf die unter dem Kapitel Bestandsaufnahme benannte, sehr homogene Baukörperhöhenentwicklung. Somit wird sichergestellt, dass unabhängig von den Nutzungsarten die zukünftigen Baukörper sich maßstäblich in das Stadtbild einfügen und übermäßige Entwicklungen unzuträglicher Art vermieden werden.

#### - Allgemeine Wohngebiete (WA)

Das Maß der baulichen Nutzung in den Allgemeinen Wohngebieten resultiert im Wesentlichen aus der vorhandenen Bestandsbebauung und aus der im Rahmen des Stadtumbaus angestrebten Neuzonierung/-gliederung der Allgemeinen Wohngebiete. Dabei soll das Maß der festgesetzten baulichen Nutzung, insbesondere im Hinblick auf die künftig mögliche Baukörpergestaltung, ein höchstmögliches Maß an Flexibilität innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sichern. Somit spiegelt das Maß der baulichen Nutzung die Anforderungen an den Stadtumbauprozess wider und reflektiert das Zusammenspiel zwischen vorhandener Bausubstanz und neu hinzutretenden/umzubauenden Baukörpern. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 10 bis 13 wird darüber hinaus, resultierend aus den Intentionen des Stadtumbaus, eine Neuausrichtung, abweichend von den derzeitigen Baustrukturen, im Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Sie berücksichtigt dabei insbesondere die sie umgebende städtebauliche Situation und den stadträumlichen Maßstab in diesem Zusammenhang. Der resultierend geänderte Maßstab des Gebietes wird damit insbesondere auch in der Höhenentwicklung und dem Maß, in Bezug auf die überbaubare Grundstücksfläche, gerecht. Die teilweise im Bestand schon über den Obergrenzen des § 17 BauNVO liegenden Grundflächenzahlen erhöhen sich in den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Teilgebieten allerdings zusätzlich (z. B. WA 6), da hier, durch die Festsetzung privater Grünflächen in den Quartiersinnenbereichen, für die Berechnung nicht anzurechnende Flächen gebildet werden, die wiederum aber einen positiven Betrag zur freiräumlichen Aufwertung/Neustrukturierung der jeweiligen Baugebiete zu leisten im Stande sind.

Zusätzlich ist darauf hinzuweisen, dass im Bereich des WA 1 die festgesetzte Grundflächenzahl mit 0,8 aus der im Bestand überbauten Situation heraus erwächst (§ 17 Abs. 3 BauNVO), welche durch den hohen Grad der Überbauung nur noch einen sehr eingeschränkten Entwicklungsspielraum ermöglicht. Die Überschreitungsmöglichkeiten des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kommt hier nicht zum Tragen.

Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl stellen jeweils, bis auf die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis 3 und WA 6 bis 12 sowie WA 14 und 15, das in § 17 BauNVO genannte Maß der baulichen Nutzung dar. Die Überschreitungsmöglichkeiten des § 19 Abs. 4 BauNVO kommen hier zum Tragen. Darüber hinaus ist in ausgewählten Allgemeinen Wohngebieten, s. o., auf Grund der städtebaulichen Situation die Über-

schreitungsmöglichkeit des § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,8 zulässig. Diese Festsetzung gibt zum einen den erforderlichen Maßnahmen beim Stadtumbauprozess ein zusätzliches Maß an Flexibilität, begrenzt aber zum anderen eine übermäßige bauliche Entwicklung, im Hinblick auf eine mögliche Beeinträchtigung der Wohnqualität.

Ferner setzt die Stadt Dessau-Roßlau in den städtebaulich herausgehobenen Baugebieten des Plangebietes die Höhe baulicher Anlagen i. V. mit einer als Höchstmaß bzw. als Mindest- und Höchstmaß vorgegebenen Geschossigkeit fest. Die Festsetzung der Geschossigkeit der baulichen Anlagen erfolgt dabei unter Beachtung der Anforderungen aus dem Stadtumbauprozess und den Intentionen des Rahmenplanes "Flössergasse". So soll eine Auflockerung des städtebaulichen Profils und damit ein lebendiger Maßstab für ein zukunftsfähiges Wohngebiet im Ergebnis des Stadtumbaus erreicht werden. In allen anderen Baugebieten wird auf Grund des städtebaulichen Maßstabes der Bestands(wohn)bebauung, im Zusammenhang mit der Festsetzung der Geschossigkeit, von den üblicherweise hier anzutreffenden Geschosshöhen von 3,50 m – 4,50 m ausgegangen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 soll der Erhalt und eine mögliche Fortnutzung der bestehenden Baulichkeiten, im Sinne der Nachnutzung in bisheriger Form nicht unterbunden werden, sondern ggf. sogar die Möglichkeit der hochbaulichen Erweiterung um ein weiteres Geschoss bestehen.

Die 4- bis 7-geschossige Bebauungsmöglichkeit entlang der Muldstraße in den Allgemeinen Wohngebieten WA 10 bis 12 erfolgt unter Beachtung des vorgegebenen Rahmens der Städtebaulichen Rahmenplanung "Flössergasse" und der hierzu bisher vorliegenden Ausführungs-/Nutzungspläne. Auch mit dem hier verfolgten Ziel des Stadtumbaus, im Hinblick auf gestaffelte Geschossigkeiten, orientiert sich die ausnutzbare Zahl der Vollgeschosse am städtebaulichen Profil und ist somit in der Lage, einen Beitrag zur Nutzungserweiterung und Baukörpergestaltung in diesem Bereich zu leisten. Die Festsetzung, dass in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 7 und WA 8 sowie WA 13 und WA 14 die 6-geschossige Bauweise auf max. 40% der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig ist, entspricht dabei zum einen den Entwicklungsvorstellungen der städtebaulichen Rahmenplanung Flössergasse, zum anderen wird auch hier bewusst eine bauhöhenbezogene Gliederung der straßenbegleitenden Bebauung im Rahmen der Muldstraße bzw. Flössergasse/ Friederikenstraße durch die Stadt Dessau-Roßlau favorisiert.

### 6.1.3 Bauweise

#### - Kerngebiete (MK)

In Bezug auf die bereits vorhandenen Baustrukturen wird die geschlossene Bauweise in den einzelnen Kerngebieten festgesetzt. Ergänzend hierzu erfolgt die Festsetzung der abweichenden Bauweise in den Kerngebieten MK 1, MK 5 und MK 7, insbesondere vor dem Hintergrund der Bebaubarkeit der jeweiligen Grundstücksgrenzen, mit Blick auf die Ausnutzbarkeit der hier zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche.

Die Festlegung einer maximalen Bauhöhe für die Bebaubarkeit der östlichen Grundstücksgrenze im Kerngebiet MK 7 resultiert dabei in Korrespondenz zur hier benachbart zulässigen Errichtung eines zwei- bis dreigeschossigen Parkdecks im Allgemei-

nen Wohngebiet WA 11. Hierzu besteht bereits eine demgemäße Vereinbarung zwischen den jeweiligen Grundstückseigentümern.

- Allgemeine Wohngebiete (WA)

Entsprechend dem Bestand an baulichen Anlagen und den beabsichtigten Neustrukturierungen der Allgemeinen Wohngebiete im Rahmen des Stadtumbaus, werden sowohl die offene, die abweichende als auch die geschlossene Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise bezieht sich im Grundsatz auf Gebäudelängen über 50 m und die Bebaubarkeit von Grundstücksgrenzen ohne Grenzabstand.

Hierzu wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 5, WA 6, WA 8, WA 9, WA 11 und WA 13 festgesetzt, dass ohne seitlichen Grenzabstand auf die jeweilig bezeichnete Grundstücksgrenze gebaut werden darf. Dieses entspricht inhaltlich zum einen den bereits vorhandenen Baustrukturen, zum anderen stehen die Festsetzungen in logischem Zusammenhang mit denen zum Maß der baulichen Nutzung, hinsichtlich der Flexibilität im Rahmen der Grundstücksausnutzung.

Die resultierenden Festsetzungen erwachsen somit aus der speziellen Situation der in den Baugebieten anzutreffenden Plattenbauweise des Typs "P2-Ratio", bei welcher im Zuge von Abbruchmaßnahmen stets ganze Segmente entfernt werden müssen, der Bebauungsplan jedoch nicht auf einer "fugengenauen" Plangrundlage erstellt wird, um dieser Vor-Ort-Situation ausreichend entsprechen zu können. Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 3 und WA 15 verzichtet die Stadt Dessau-Roßlau auf eine Festsetzung einer Bauweise, da diese, auf Grund deren exponierter Lage im direkten Übergangsbereich zwischen der Dessauer Kernstadt und dem Stadtgebiet Dessau-Nord bzw. dem quartiersräumlichen Lückenschluss im Rahmen des Allgemeinen Wohngebietes WA 15, eine künftig sehr individuell ausprägbare Baustruktur hervorbringen können sollte und in diesem Zusammenhang die Bauweise sehr stark geprägt sein wird durch die Nutzungsanforderungen bzw. Betriebsbedingungen der künftig hier anzutreffenden baulichen Anlagen. Diese Festsetzungen zur Bauweise beruhen im Wesentlichen auf den Vorgaben des Städtebaulichen Rahmenplanes "Flössergasse" und ermöglichen die rechtsverbindliche Umsetzung der Intentionen dieses informellen Planwerkes im Rahmen vorliegender Bebauungsplanung.

#### 6.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

- Kerngebiete (MK)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in den Kerngebieten durch Baulinien und Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt. Die Baulinien reflektieren dabei zum einen die bestehende denkmalgeschützte Bausubstanz und deren wünschenswerte Erweiterungen in die jeweiligen Gebäuderückbereiche hinein und spiegeln zum anderen den Wunsch der Stadt Dessau-Roßlau nach der Aufnahme historischer Baufluchten, gerade im Bereich der Eckbebauung Rabestraße/Flössergasse, wieder. Insbesondere in letztgenanntem Bereich ist es der Stadt Dessau-Roßlau auch ein Anliegen, eine klare stadträumliche Fassung der Ecksituation auszuprägen, damit den beginnenden Straßenraum der Flössergasse eindeutig zu fassen und so die bereits benannte Auftaktsituation zum Zentrumsbereich der Dessauer Innenstadt räumlich überzeugend einer baulichen Lösung zuzuführen.

Ebenso geschlossen, wie sich die Fassadenfront zur Zerbster Straße präsentiert, soll im Idealfall auch auf der Rückseite der Bebauung ein uneinheitliches Vor- und Rückspringen ergänzter, erdgeschossiger Baukörper vermieden werden. Diesen Gedanken greift der vorliegende Bebauungsplan mit der festgesetzten rückwärtigen Baugrenze in diesem Bereich auf und gibt darüber hinaus den Nutzungsrahmen für den Umfang baulicher Erweiterungen einheitlich vor. So werden für den Bereich Oberkante Gelände bis Oberkante Fußboden 1. OG Baugrenzen festgesetzt, um in Bezug auf die denkmalgeschützte, angrenzende Bausubstanz ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten. Insbesondere im Zusammenhang mit den weiter unten begründeten örtlichen Bauvorschriften ist dieser Festsetzungsgegenstand von Bedeutung und ermöglicht so ein maßstäbliches und denkmalverträgliches Erscheinungsbild der Ergänzungsbebauung.

Die ferner erfolgten Festsetzungen von Baugrenzen beziehen sich auf die vorhandenen Baukörper der denkmalgeschützten Bausubstanz und geben aber, wo notwendig - (bspw. im Kerngebiet MK 5, MK 6 oder MK 7) - den notwendigen Spielraum für Erweiterungen der bestehenden baulichen Anlagen. Der auch für das Kerngebiet MK 1 gewählte großzügige Verlauf der Baugrenzen wird in Verbindung mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung eine entsprechende Flexibilität, im Hinblick auf die Ausnutzbarkeit der überbaubaren Grundstücksflächen einräumen. Damit sind sie Ausdruck der Philosophie der Stadt Dessau-Roßlau, ein hohes Maß an Nutzungsflexibilität im Rahmen der festgesetzten Kerngebiete zum einen, aber zum anderen auch das konsequente Bewahren der denkmalgeschützten Bausubstanz zu unterstreichen.

#### - Allgemeine Wohngebiete (WA)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden für die Allgemeinen Wohngebiete durch Baulinien und Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt. Die Baulinien beziehen sich dabei auf die Sicherung des vorhandenen Gebäudeverlaufes entlang der Rabestraße/Ecke Flössergasse im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.

Die festgesetzten Baugrenzen nehmen Bezug auf vorhandene Baustrukturen und geben den im Stadtumbaukontext erforderlichen Erweiterungen den notwendigen Spielraum in Bezug auf die vorhandenen baulichen Anlagen, mit einer bewusst großzügigen Festsetzung ihres Verlaufes; gleichzeitig aber wird mit dem Verlauf der Baugrenzen bspw. das Überbauen der "Innenhöfe" verhindert und so eine klare Zonierung zwischen überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, letztlich aber auch im Hinblick auf die vorgegebene Neuaufteilung des Grundeigentums gefunden.

Es ist nicht das Ziel, die vorhandenen Baustrukturen im Rahmen des Stadtumbauprozesses aufzugeben, wodurch die Baufelder diesen Baustrukturen folgen und in ihrer über das Maß der derzeitigen Bebauung hinaus gehenden Bautiefe die entsprechenden Anpassungen an zukünftige Wohnbedürfnisse ermöglichen. Eine Einschränkung des großzügigen Verlaufes der Baugrenzen ergibt sich lediglich in Einzelbereichen durch die Sicherung von Leitungsrechten der technischen Infrastruktur. Die auch hier bereits mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung angesprochene Flexibilität wird somit auch auf die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen übertragen.

Grundstücksflächen außerhalb von Baugrenzen oder Baulinien sind Grundstücksflächen, welche nicht mit Anlagen der Hauptnutzung überbaubar sind. Sie stehen lediglich für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen zur Verfügung. Somit erfolgen Festsetzungen zu solchen Flächen separat, um eine Zonierung derartiger Anlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO auf dem Baugrundstück zu erreichen. Auch das Anbauen an Grundstücksgrenzen wird hiermit im Einzelfall geregelt. Auf die weiteren Ausführungen hierzu unter Kapitel 6.3.2 wird verwiesen.

#### 6.1.5 Flächen für Gemeinbedarf

Eine Festsetzung zu überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen oder Baulinien wird nicht als erforderlich angesehen. Unter Bezugnahme auf die vorhandenen Baustrukturen soll ausreichend Spielraum für Erweiterungen der bestehenden baulichen Anlagen gegeben werden. Mit Bezug auf die Bestandsbebauung stellen sich somit weitere Vorgaben als entbehrlich dar.

Hinweis:

Die für den Plangeltungsbereich als Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis bestehenden Lasten sind im Rahmen der baulichen Entwicklung des Plangebietes ggf. im Einzelfall zu berücksichtigen.

#### **Allgemein gilt für alle vorstehend benannten baulichen Entwicklungen:**

Im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes sind Belange des allgemeinen Artenschutzes zu beachten. Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen und gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Die Ausführungsplanung und die Durchführung der Bauarbeiten sind so zu organisieren, dass Belange des Artenschutzes Beachtung finden.

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass sich der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem Gebiet mit signifikantem Hochwasserrisiko (Risikogebiet gemäß § 73 Abs. 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WA G)) befindet.

Für die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 164 "Flössergasse" festgesetzten Baugebiete und Flächen für Gemeinbedarf gelten nachfolgende Ausführungen:

- Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG ST) vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Dritten Investitionserleichterungsgesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales sofort anzuzeigen und zu sichern. Bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige ist am Fundort alles unverändert zu lassen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch den § 14 Abs. 9 DSchG ST geregelt.
- Die Anschlussbedingungen von Vorhaben an die öffentliche Abwasserkanalisation sind mit der DESWA durch die jeweiligen Bauherren zu regeln.



- Im Plangebiet befinden sich Grenzeinrichtungen sowie Vermessungsmarken des amtlichen Lage- und Höhenfestpunktfeldes, welche ggf. durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. In diesem Zusammenhang ist auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.2004 (GVBl. LSA S. 716) zu verweisen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenz- und Vermessungsmaße einbringt, verändert oder beseitigt.
- Sollten bei Tiefbauarbeiten Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, so ist dafür gemäß § 8 Abs. 1 WHG<sup>11</sup> eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 10 WHG erforderlich. Die Erlaubnis ist rechtzeitig, mindestens 4 Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Hierfür sind dem Antrag eine kurze Baubeschreibung mit Angabe der Entnahme- und Einleitmenge, der Entnahme- und Einleitstelle, des Zeitraumes der Wasserhaltung und mit Angaben über die örtliche Lage und Lageplan beizufügen.

## 6.2 Grünordnung

Der Grünzug des Friederikenplatzes wird im Sinne einer Parkanlage als Übergang zur stadtnahen Muldauenlandschaft als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Hierin integriert ist der vorhandene Spielplatz mit Bolzplatz. Es ist weniger eine Frage des zur Verfügung stehenden Raumes als der Zuträglichkeit in Bezug auf die an den parkartigen Grünzug anschließenden Wohnnachbarschaften, ob die weitere Integration eines zusätzlichen Bolzplatzes möglich ist. Der vorliegende Bebauungsplan trifft deshalb eine flächenbezogene Festsetzung für eine solche zusätzliche Bolzplatzanlage, im Zusammenhang mit einer auf der Nordseite festgesetzten Lärmschutzwand. So besteht die Möglichkeit der Anlage eines solchen Aktionsbereiches, in Abhängigkeit von der Entwicklung des Stadtumbauprozesses, in nachbarschaftlicher Verträglichkeit mit den Nutzungen in den angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten.

Neben dieser zusammenhängenden öffentlichen Grünfläche setzt der Bebauungsplan private Grünflächen mit der Bezeichnung "Grünanlage" fest. Hierbei handelt es sich um im Rückbereich bestehender Bebauung anzutreffende Grünbereiche die nicht überbaut werden dürfen. Die explizite Festsetzung als Grünfläche trägt auch dem Umstand Rechnung, dass hier zum Teil gut entwickelte, vitale und erhaltenswerte Gehölze vorhanden sind. Weiterhin soll so die Bedeutung und Funktion dieser Bereiche für die Grünstruktur des Quartiers und deren Qualitätsverbesserung unterstützt werden. Durch ergänzende Baum- und Strauchpflanzungen auf diesen Flächen soll eine grundsätzlich naturräumlich erkennbare Struktur im Sinne grünger Wohnhöfe entstehen. Sofern erforderlich, soll in diesem Bereich ebenso ausnahmsweise die Möglichkeit der Integration technischer Nebenanlagen ermöglicht werden.

Der Bebauungsplan interpretiert so planungsrechtlich die im Rahmen des Stadtumbaues herausgearbeitete Idee der verstärkten Bindung zwischen Wohngebäuden und Höfen, die hinsichtlich des gemeinschaftlichen Aufenthaltes und des Kinderspiels bis zum Alter von ca. 10 bis 12 Jahren den angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten

---

<sup>11</sup> WHG – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626)

direkt zugeordnet sind. Im Gegensatz zum Spielplatz auf der öffentlichen Grünfläche "Friederikenplatz" ist hier die Zugänglichkeit für die Allgemeinheit nicht gegeben.

Gegenüber dem derzeitigen trostlosen Zustand in Teilbereichen der Grünflächen, wird mit dieser Festsetzung eine deutliche Aufwertung des ruhigen Wohnumfeldes der Allgemeinen Wohngebiete erwartet, wozu bereits hinsichtlich der Nutzungen und Nutzungsberechtigten Einvernehmen mit den angrenzenden Grundstückseigentümern besteht.

Der vorhandene und vitale Bestand an Gehölzen soll innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche auch weiterhin prägenden Bestand haben.

#### 6.2.1 Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Grundsätzlich werden im vorliegenden Bebauungsplan nur die Gehölze mit der Erhaltungssignatur festgesetzt, die städtebauliche Relevanz besitzen. Hierbei handelt es sich um den geringeren Teil des anzutreffenden Gehölzbestandes. Der weitaus größere Teil, welcher sich innerhalb der Baugebiete befindet, erscheint nicht als Festsetzungsgegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes. Hier wird auf die Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau verwiesen, die bei erforderlicher Entnahme dieser Gehölze die entsprechenden Ersatzmaßnahmen vorsieht. Gleiches gilt für neu anzupflanzende Gehölze. Auch hier werden nur die in städtebaulicher Hinsicht wirksamen Gehölzstrukturen im Bebauungsplan per Einzelsignatur festgesetzt.

Die vollständige Erfassung und Dokumentation der vorhandenen Bäume kann dem als Anlage zum Bebauungsplan beigefügten Baumbestandsplan entnommen werden.

Als zu erhaltende und im Gehölzbestand zu vervollständigende Bepflanzungen werden hauptsächlich Bäume entlang der Rabestraße mit dem Erhaltungssymbol festgesetzt, aber auch die für den städtebaulichen Raum sehr markante Baumreihe entlang der Friederikenstraße südlich des Allgemeinen Wohngebietes WA 2. Darüber hinaus besitzen die auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, teilweise in Überlagerung mit den angrenzenden privaten Grünflächen als zu erhalten festgesetzten Baumbestände, eine Gliederungsfunktion der Quartiersinnenräume bzw. die Funktion einer grünräumlichen Nutzungsartenabgrenzung im derzeitigen Bestand. Hierbei sind insbesondere die als zu erhalten festgesetzten Baumbestände auf der Fläche für Gemeinbedarf sowie nördlich des Allgemeinen Wohngebietes WA 12 sowie die Gehölzpflanzung im Übergang zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet WA 13 und der angrenzenden öffentlichen Parkanlage des Grünzuges Friederikenplatz zu verstehen. Darüber hinaus als zum Erhalt festgesetzte Gehölze stellen auf Grund ihrer Markanz bzw. grüngestalterischen Dominanz als Einzel- oder Gruppengehölzpflanzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wichtige naturräumliche Elemente im Plangeltungsbereich dar.

#### 6.2.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im gesamten Geltungsbereich sind für die vorhandenen und zu erhaltenden privaten Grünflächen Ergänzungspflanzungen vorzusehen. Das trifft vor allem für die sukzessiv zu ersetzenden standortfremden und/oder geschädigten Gehölze zu, aber auch

für die Grünanlagen mit aktuell mangelhafter Gestaltung und Grünausstattung. Hierzu trifft auch der zum Vorentwurf 2005 erstellte Grünordnungsplan vertiefenden Aussagen. In den Bebauungsplan als Festsetzungen mit Einzelsignatur werden im Wesentlichen die aus städtebaulicher Sicht relevanten Neupflanzungen von Bäumen entlang von Straßen oder Wegen oder zur Raumbildung und Eingrünung notwendigen Pflanzungen aufgenommen.

Wie eingangs benannt, sind im Sinne der Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau die vorhandenen Gehölzbestände zu berücksichtigen. Dennoch werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu Baumpflanzungen im Zusammenhang mit der Anlage von Stellplätzen aufgenommen. Die Stadt Dessau-Roßlau geht somit davon aus, dass im Zusammenhang mit der Neuanlage von Stellplätzen zwar nur in dem Umfang Gehölzbestände beseitigt werden, wie für die Anlage tatsächlich erforderlich. Dennoch ist zum Teil auch wegen der Größe der Stellplatzanlagen ihre Begrünung im städtebaulichen Erscheinungsbild unverzichtbar. Es kann davon ausgegangen werden, dass im Bebauungsplangebiet weit mehr als die derzeit zum Erhalt festgesetzten Gehölze auch künftig Bestand haben.

Die Möglichkeit zur Schaffung von Mietergärten impliziert ebenfalls weitere Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern. Die Zulässigkeit auch von Schmuckpflanzungen und Anlagen mit eher repräsentativem Charakter, z. B. in Hauseingangsbereichen, wird im Bebauungsplan ebenso festgesetzt. Die Angaben dazu und die Liste der verwendbaren Arten werden aus dem Grünordnungsplan übernommen.

Im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen wurden in der Hauptsache die standortgerechten und mit hoher Vitalitätsstufe bewerteten Gehölze aus dem Grünordnungsplan bzw. dem Baumbestandsplan (s. o.) übernommen. Eine bewusste Auswahl im Sinne städtebaulicher Ordnungskriterien ergänzt den festgesetzten Erhaltungsumfang. Gehölze, die besonders der Raumbildung und Eingrünung dienen, erhalten die entsprechende Erhaltungssignatur.

Hinweis:

In den Wohngebieten erfolgt prinzipiell die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges gemäß § 32 BauO LSA über Rettungsgeräte der Feuerwehr. Bei anleiterbaren Stellen höher 8,00 m über Gelände, sind Aufstellflächen für die Feuerwehrdrehleiter notwendig. Diesbezüglich ist bei Neuanpflanzungen von Bäumen die Anleiterbarkeit zu gewährleisten. Neuanpflanzungen sind mit dem Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst abzustimmen (§§ 3 Abs. 1 Satz 3, Abs. 5, 14 Satz 1 und Abs. 32 BauO LSA v. m. Punkt 11 der Richtlinie über Flächen der Feuerwehr).

## **6.3 Verkehrserschließung**

### **6.3.1 Straßen/Wege/ruhender Verkehr**

Als Straßenverkehrsflächen beinhaltet der Plangeltungsbereich die Flössergasse, die Friederikenstraße sowie Teile der Rabestraße, der Breite Straße und Böhmisches Straße. Während die Friederikenstraße im Grundsatz mit ihrem derzeitigen Verlauf festgesetzt wurde, ist im Bereich der Flössergasse die Anbindung an die Muldstraße Festsetzungsgegenstand. Um dieses Ziel zu erreichen, ist Grunderwerb durch die Stadt Dessau-Roßlau erforderlich. Durch die Aufhebung der Sackgassensituation und dem erweiterten Parkplatzangebot im Bereich der Flössergasse entsteht sowohl

eine übersichtlichere und durchlässigere Verkehrssituation, aber auch eine prognostizierte Erhöhung der Verkehrsmenge (3.430 Kfz/24 h)<sup>12</sup>. Diese relativierte sich durch aktuelle Zählraten aus dem Jahr 2016 je nach betrachtetem Straßenabschnitt zwischen 1.250 – 3.500 Kfz/24 h<sup>13</sup>. Parallel dazu entsteht auch ein Mehr an städtebaulicher Qualität für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2, WA 4, WA 6, WA 7 und WA 10, was daraus herzuleiten ist, dass das Verkehrsaufkommen auf der Friederikenstr. in den berechneten Prognosen zurückgehen wird (900 – 1.000 Kfz/24 h). "Quartiersrundfahrten", wie sie bis vor kurzem bspw. durch Anwohner des Allgemeinen Wohngebietes WA 9 zur Erreichung der Straße Friederikenplatz erforderlich waren, gehören der Vergangenheit an.

Die gegenüber dem Bestand geänderte verkehrliche Erschließung lässt in Teilbereichen eine Änderung der Verkehrslärmbelastung auf den öffentlichen Straßen erwarten. Die hieraus resultierenden Festsetzungsgegenstände sind Bestandteil des Kapitels Immissionsschutz. Es wird jedoch in Rahmen der Verkehrsprognosen deutlich, dass mit der geänderten Verkehrserschließung eine Mehrbelastung der Flössergasse und eine Minderung der Verkehrsbelastung der Friederikenstraße einhergehen. Für den nördlichen Abschnitt der Flössergasse (vor Einmündung in die Rabestraße) wird ebenfalls eine Änderung der Verkehrsbelastung (rd. 3.500 Kfz/24 h)<sup>14</sup> erwartet.

Eine zweite Aufhebung einer Sackgassensituation wird durch einen sogenannten "Netzmaschenschluss" zwischen Böhmischer Straße und Breiter Straße im Bebauungsplan festgesetzt. Eine positive Auswirkung, welche hiermit im Zusammenhang steht ist, dass die Bewohner der Wolframsdorffstraße mit ihren Zufahrtsverkehren nicht sämtlich über die Angerstraße/Breite Straße fahren müssen, sondern direkt über die Böhmisches Straße ihren Wohnbereich erreichen können. Weiterhin werden dadurch Liefer- sowie Ver- und Entsorgungsfahrten in die östliche Böhmisches Straße ermöglicht.

Die weiteren festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind Bestandteile des gegenwärtigen Bestandes.

Im Rahmen der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung erfolgt die Festsetzung eines Fußgängerbereiches im Einmündungsbereich der Böhmisches Straße in die Zerbster Straße, soweit sich die Fußgängerzone verkehrsrechtlich gewidmet darstellt. Hieran anschließend ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ein Fuß- und Radweg festgesetzt, welcher den Fußgängerbereich der Zerbster Straße mit der Flössergasse verbindet. In gleicher Weise wird die Verkehrs-

---

<sup>12</sup> Stadt Dessau-Roßlau, Tiefbauamt – Hochrechnung Verkehrsbelastung Planungsstand Flössergasse / Friederikenstraße, 3. Fortschreibung VEP '05 i. V. m. schalltechnischem Gutachten für die Erweiterung des Parkplatzes Flössergasse in Dessau-Roßlau, Baustoffservice GmbH Dessau, 04.12.2008 – Anm.: Da dem Gutachter keine Angaben über die Existenz bzw. Nutzungskonzeption der bestehenden Stellplätze im Bereich des Wohngebietes Flössergasse zum Zeitpunkt der Verkehrsdatenerhebung vorlagen, wurde pessimistisch sowohl der An-/Abfahrtsverkehr der geplanten PKW-Stellplätze als auch der An-/Abfahrtsverkehr der bestehenden Stellplätze als zusätzliche Verkehrsbelastung auf die 2004 ermittelten DTV-Werte aufgeschlagen. Die Differenz zwischen bisheriger und zukünftiger Verkehrsbelastung der Flössergasse wurde den Zahlenwerten des VEP '05 als konservativer Planungsansatz zugeschlagen. Damit leitet sich die Anzahl der Fahrzeugbewegungen im öffentlichen Verkehrsraum auch aus den Parkplatzwechselzahlen ab.

<sup>13</sup> Tab. 2 – Prognose mit Anbindung an die Muldstraße, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen, Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 164 "Flössergasse" der Stadt Dessau, Nr. 04204/I vom 10.06.2016, aktualisiert und neu bezeichnet mit Nr. 04204/17 vom 20. Mai 2017

<sup>14</sup> Tab. 2 – Prognose mit Anbindung, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen, Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 164 "Flössergasse" der Stadt Dessau, Nr. 04204/I vom 10.06.2016, aktualisiert und neu bezeichnet mit Nr. 04204/17 vom 20. Mai 2017

fläche besonderer Zweckbestimmung zwischen Flössergasse und Friederikenstraße Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Eine dritte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" verläuft sodann von der Wohnbebauung Wolframsdorffstraße/Breite Straße in Richtung öffentlicher Grünfläche des Friederikenplatzes. Auf diese Weise wird die einst rücksichtslos überbaute Böhmi-sche Straße nunmehr in Form eines Fuß- und Radweges wieder eine Verbindung zwischen dem Stadtbezirk Dessau-Nord und der Zerbster Straße herstellen.

Im Bereich Friederikenstraße/Fuß- und Radweg zur Flössergasse ist als öffentlich-nutzbare Verkehrsfläche, welche vornehmlich Anliegerverkehren der Allgemeinen Wohngebiete WA 4 bis WA 6 zuzurechnen ist, eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Auf diesem können sämtliche Verkehrsarten gleichberechtigt, unter gegenseitiger Rücksichtnahme, sich im öffentlichen Verkehrsraum bewegen. Hier wird es im Rahmen der Straßenraum-neugestaltung sinnvoll sein, eine flexible Nutzung des zur Verfügung stehenden Ver-kehrsraumes anzubieten. Ein weiterer verkehrsberuhigter Bereich besteht ausgehend von der Muldstraße in Richtung Parkplatz Flössergasse. Diese heute bereits vorhandene Verbindung wird ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbe-stimmung festgesetzt.

Eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, in Form eines Fuß- und Rad-weges, ermöglicht ausgehend von der Friederikenstraße entlang der nördlichen Grundstücksgrenze der Friederikenschule die Erreichbarkeit der öffentlichen Grün-fläche östlich von ihr.

Die Festsetzungen der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zwischen Zerbster Straße und Flössergasse sowie Flössergasse und Friederikenstraße sowie Breite Straße und der öffentlichen Grünfläche des Friederikenplatzes orientieren auf die Ermöglichung kurzer, attraktiver Fuß- und Radwegeverbindungen in ebenerdiger Form zwischen den sie verbindenden Stadtquartieren der Dessauer Innenstadt und der angrenzenden Muldelandschaft sowie des Stadtteils Dessau-Nord.

Der Parkplatz Flössergasse wird in der bereits hergestellten Form Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Hier soll insbesondere den Besucherverkehren der angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete, aber auch Misch- und Kerngebiete durch die Möglichkeit des Abstellens von Pkw auf einer zentralen Parkplatzfläche Rechnung getragen werden.

### 6.3.2 Geh- und Fahrrechte/Stellplätze/Garagen/Nebenanlagen

Geh- und Fahrrechte werden lediglich im Bereich der Kerngebiete MK 1 und MK 2 sowie zwischen den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 festgesetzt, um den entsprechend Begünstigten die Erreichbarkeit innerhalb der Baugebiete zu si-chern. Sie ermöglichen kurze Wege, durchaus auch in Überlagerung mit Leitungs-rechten zugunsten der Versorgungsunternehmen. Die mehrfache Zulässigkeit von Nutzungen (Gemeinschaftsstellplätze – Gemeinschaftsgaragen – Nebenanlagen) auf den hierfür gekennzeichneten Flächen stellt für die privaten Grundstückseigentümer ein hohes Maß an Flexibilität bei der Errichtung dementsprechender Anlagen, in Ab-hängigkeit von der Nutzbar-/Vermietbarkeit dar und bewirkt eine räumliche Begren-zung und damit im Zusammenhang stehende grundlegende städtebauliche Ordnung in Bezug auf die Zonierung dieser Anlagen.

Hierin eingeschlossen versteht sich die Festsetzungsergänzung zur Eingrünung, welche darauf abzielt, dass insbesondere Nebenanlagen keine Dominanz hinsichtlich ihrer städtebaulichen Wirkung in Bezug zu den angrenzenden öffentlichen Räume erlangen sollen und damit der über die Bebauungsplanung angestrebte Umfang an qualitativer Aufwertung des Innenstadtbereiches erreicht werden kann. Hiermit im Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass auch technische Nebenanlagen (z. B. Trafostandorte) fernerhin in sämtlichen Baugebieten dem Bedarf entsprechend eingeordnet werden können. Unter Verweis auf die Ausführungen im Kapitel 7.3.1 ergibt sich hierdurch eine erhöhte Flexibilität in der Anlagenplanung und –errichtung. Dies ist mit der Festsetzung der allgemeinen Zulässigkeit von entsprechenden Nebenanlagen durch die Stadt Dessau-Roßlau so gewollt.

Entsprechend den durch die jeweiligen Wohnungsunternehmen mitgeteilten Planungsvorstellungen werden auf Teilflächen auch Tiefgaragenstellplätze oder die Errichtung eines Parkdecks im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen. Grundsätzlich wird jedoch davon ausgegangen, dass dem Grundsatz einer geordneten städtebaulichen Entwicklung folgend, Stellplätze, Gemeinschaftsstellplätze, Gemeinschaftsgaragen oder Nebenanlagen ausschließlich dem Nutzungszweck der angrenzenden Baugrundstücke zugeordnet zulässig sind und damit im weit überwiegenden Teil des Geltungsbereiches für die Allgemeinen Wohngebiete der Nachweis von einem Stellplatz/WE erbracht werden kann (s. a. textliche Festsetzungen hierzu).

Dennoch ergibt sich im Vergleich zum Ist-Zustand im Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplanes weiterhin ein verbleibendes Stellplatzdefizit von rd. 20-25%. Dieses stellt sich jedoch nicht problematisch dar, da gerade im vorliegenden Bebauungsplangebiet durch Umnutzungen, Wohnungszusammenlegungen, alternative oder altersgerechte Wohnformen bzw. Teilabbrüche im Ergebnis des Stadtumbauprozesses partiell ein Rückgang der Wohnungszahl wahrscheinlich wird und darüber hinaus in unmittelbarer Nachbarschaft, bspw. im Parkhaus Teichstraße, ein zusätzliches Potenzial an Stellplätzen für den ruhenden Verkehr besteht.

Innerhalb der Kerngebiete erfolgt in den Kerngebieten MK 2 – MK 4, MK 6 und MK 7, eine Zuordnung von Gemeinschaftsstellplätzen bzw. Gemeinschaftsgaragen. In den weiteren Kerngebieten wird es erforderlich werden, die Erschließung der jeweiligen Flächenanteile in ihrer speziellen Ausprägung für den ruhenden Verkehr, im Hinblick auf die unterschiedlichen Eigentümerschaften vertraglich zu sichern. In der Gesamtsicht ist es somit möglich, in den Kerngebieten des Plangeltungsbereiches, für die Fahrzeuge der betriebsnotwendigen Verkehre, Stellflächen und gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch Nebenanlagen auf den überbaubaren sowie nicht überbaubaren Grundstücksflächen zur Verfügung zu stellen.

### 6.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet wird über Busverbindungen des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) erschlossen. Haltestellen in Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich in der Rabestraße, in nördlicher Nachbarschaft zum Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sowie angrenzend an die öffentliche Grünanlage, nördlich des Grünzuges Friederikenplatz. Zusätzlich steht eine Bushaltestelle südlich des Kerngebietes MK 6 außerhalb des Plangebietes in der Muldstraße zur Verfügung.

## 6.4 Immissionsschutz

Der Bebauungsplan wurde in Bezug auf den Immissionsschutz einer schalltechnischen Beurteilung unterzogen. Zur Gewährleistung nachbarschaftsverträglicher Verhältnisse werden sowohl Aussagen zum Verkehrs- aber auch anlagenbezogenem Lärm getroffen.

Aus den Lärmkarten des Gutachtens<sup>15</sup> ist ersichtlich, dass die im Plangebiet vorhandenen Hauptverkehrswege bzw. die an sie direkt angrenzenden, wie der Friederikenplatz, nur einen untergeordneten Einfluss auf die Geräuschsituation im inneren Teil des Plangebietes haben. Ausgenommen hiervon ist die Ostseite der Bebauung im südlichen Teil der Friederikenstraße, da sich hier die Verkehrslärmeinwirkungen von der Friederikenstraße und des Friederikenplatzes überlagern.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass in der Beurteilungszeit tags die für Allgemeinen Wohngebiete maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 bereits im unmittelbaren Nahbereich der Flössergasse bzw. Friederikenstraße eingehalten werden. An den äußeren Rändern des Plangebietes (Rabestraße, Muldstraße, Südabschnitt Friederikenstraße), liegt die Immissionsbelastung an den, den Straßen zugewandten Gebäudeseiten der straßennahen Bebauung in der Größenordnung des Orientierungswertes für Mischgebiete.

Für die Nachtzeit besitzt die Stellplatznutzung, welche am Tage keinen nennenswerten Einfluss auf den Summenpegel besitzt, da hier nicht mit einer sog. Nachtabsenkung um 10 dB (A), wie bspw. an öffentlichen Verkehrswegen gerechnet werden kann, eine wesentliche Rolle. Aus diesem Grunde wird im Gutachten prognostiziert, dass der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete in der Nachtzeit eingehalten werden kann. Nach der rechnerischen Immissionsprognose des Gutachtens kann in der Nachtzeit in Verbindung mit der bestimmungsgemäßen Nutzung der Parkplätze und Stellplatzanlagen sowie durch Verkehrslärm von den öffentlichen Straßen ein Mittelungspegel von mehr als 45 dB(A) auftreten. Entsprechend der "Anmerkung" zu den Orientierungswerten in Abschnitt 1.1. des Beiblatts zu DIN 18005 ist in einem solchen Fall, selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster, ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Daher werden durch den Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen (bauliche Maßnahmen zum Schutz gegenüber Außenlärm) festgesetzt. Diese Maßnahmen werden im vorliegenden Fall für angemessen gehalten, da die ermittelte Immissionsbelastung sich einerseits nicht als "Dauerbelastung" darstellt, andererseits jedoch (i. d. R. kurzzeitig) parkplatztypische Geräuschimmissionen mit einer entsprechenden Störwirkung sowie einzelne Nachtstunden mit erhöhtem Verkehrsaufkommen nicht ausgeschlossen werden können.

Der Sachverhalt der durch den Bebauungsplan festgesetzten Möglichkeit der Öffnung der Flössergasse zur Muldstraße hin bringt unter schalltechnischen Gesichtspunkten keine zusätzlichen Lärmschutzansprüche hervor, sofern der Westgiebel des Allgemeinen Wohngebietes WA 10 geschlossen bleibt und nicht im Vorfeld des Straßenneubaus Öffnungselemente erhält. Ansonsten sind des Weiteren auch hier die u. g. Festsetzungen zum passiven Schallschutz verbindlich. Für die neue Verbindung Böhmisches Straße – Breite Straße und Flössergasse – Friederikenstraße kommt es

---

<sup>15</sup> Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen, Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 164 "Flössergasse" der Stadt Dessau, Nr. 04204/1 vom 10.06.2016, aktualisiert und neu bezeichnet mit Nr. 04204/17 vom 20. Mai 2017

nicht zu relevanten Mehrbelastungen, es sind keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Aktive Maßnahmen zur Minderung der Verkehrslärmimmissionen in Form von Lärmschutzwänden oder Wällen verbieten sich auf Grund der städtebaulichen Situation. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Kartendarstellung den inneren Verkehr aus Stellplätzen und dem Fahrverkehr berücksichtigt und der eingangs benannte, von außen einwirkende Verkehrslärm als Hintergrundbelastung hierzu eingerechnet wurde.

Sind bisher über die textlichen Festsetzungen die Situationen der Erschließungsstraßen und der unmittelbar an sie angrenzenden Stellplatzanlagen betrachtet worden, besteht in Bezug auf die Geräuschsituation in den Innenhöfen eine Betrachtungsweise der Immissionssituation, die sich wie folgt darstellt. Geräuschimmissionen, die typischer Weise in Verbindung mit der Nutzung von Stellplätzen in Wohnanlagen auftreten, die der Erschließung eben dieser Wohnanlagen dienen, können allenfalls hilfsweise nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 beurteilt werden. Grundsätzlich sind alle in Verbindung mit der Erschließung und Nutzung von Wohngrundstücken üblicherweise auftretenden Geräusche, z. B. Parkplatzlärm, Geräusche von Kleinkinderspielplätzen usw. unter dem Gesichtspunkt der Ortsüblichkeit zu beurteilen und entziehen sich insoweit real nachvollziehbaren, lärmtechnischen Beurteilungsmaßstäben, wie sie durch Verordnungen, Richtlinien und Normen (unter anderem TA-Lärm, DIN 18005 ...) festgelegt wurden. Das bedeutet, dass gelegentliche An- und Abfahrten von Pkw zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr auf den Grundstücken der Baugebiete weitgehend unabhängig von der Art der Grundstücksnutzung regelmäßig stattfinden können (werden).

So werden immer wieder in der Wohnnachbarschaft die mit An- und Abfahrten von Pkw verbundenen typischen Geräusche, wie das Klappen von Autotüren und Garagentoren, auftreten, so dass derartige Vorgänge auch in der Nachtzeit als ortsüblich angesehen werden müssen. Deshalb schließt sich das Gutachten, und unter entsprechender Würdigung auch der vorliegende Bebauungsplan, der Sichtweise an, dass gelegentliche Einzelereignisse wie Motoren-Starten, Türen-Schlagen usw. unter dem Aspekt der Ortsüblichkeit gesehen werden können und die Häufigkeit der Fahrbewegungen das Maß der Ortsüblichkeit im vorliegenden Bebauungsplan nicht überschreiten wird.

Dabei kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass in der Nachtzeit (zwischen 22.00 Uhr – 06.00 Uhr) der Immissionsrichtwert für WA-Gebiete kurzzeitig erreicht oder überschritten wird. In einigen Fällen - zumal in der Überlagerung mit Straßenverkehrsgeräuschen - kann auch der Immissionsrichtwert für MI-Gebiete erreicht oder geringfügig überschritten werden.

Der übrige anlagenbezogene Lärm aus den angrenzenden Mischgebieten bzw. dem Kerngebiet wird im Moment durch die im Rahmen des Gutachtens untersuchten Einzelfälle auf die tatsächlich am konkreten Objekt ausgeübte Nutzung projiziert. Im Ergebnis kommt das Gutachten zur Einschätzung, dass vorausgesetzt werden kann, dass die entsprechenden Orientierungswerte für Mischgebiete und Kerngebiete auch in unmittelbarer Nachbarschaft der jeweiligen untersuchten Ereignisse nicht überschritten werden.

In Bezug auf die Grünflächen wurde die neue Einrichtung eines Bolzplatzes unter schalltechnischen Gesichtspunkten untersucht. Unter der Voraussetzung, dass der



neue Bolzplatz keine Nachnutzung erfährt, ist eine Einordnung in unmittelbarer Nachbarschaft des bestehenden Bolzplatzes, so wie im vorhandenen Bebauungsplan festgesetzt, möglich.

Die im Gutachten angegebenen Orientierungswerte als Anhaltswerte für die städtebauliche Planung für die vorbenannten Nutzungen werden im Bebauungsplanverfahren aufgegriffen und einer entsprechenden Gliederung zugrunde gelegt. Zusammenfassend lässt sich aus dem Gutachten ableiten, dass die Orientierungswertüberschreitungen in Bezug auf den Verkehrslärm im betrachteten Plangebiet im Wesentlichen nachts anzunehmen sind. Hieraus resultiert auch letztendlich der festgesetzte Schutzanspruch, welcher den Lärmpegelbereich III zugrunde legt. Eine mögliche Pegelerhöhung durch Reflexion an vorhandenen Baukörpern ist ebenso wie eine Pegelminderung durch Abschirmeffekte in den Rechenergebnissen des Gutachtens bereits enthalten.

Der Reflexionseinfluss, der dazu führt, dass in den Lärmkarten des Gutachtens jeweils unmittelbar vor den Gebäuden im straßennahen Bereich der Lärmpegelbereich IV dargestellt ist, kann vernachlässigt werden, da dies als kleinteilig und geringfügig anzusehen ist und der überwiegende Teil der Baugebiete sich in einer Orientierungswertüberschreitung im Rahmen des Lärmpegelbereichs III befindet.

Diese Lesart gilt unabhängig von der Art des jeweiligen Baugebietes, da das Maß des erforderlichen baulichen Schallschutzes nicht von der Schutzbedürftigkeit der Baugebiete abhängt, sondern mit Blick auf den angestrebten Innenpegel nur von der Außenlärmbelastung bestimmt wird. Somit kommt der Bebauungsplan in Auswertung des schalltechnischen Gutachtens zu dem Schluss, dass auf Grund der Einhaltung eines Mittelungspegels von 45 dB (A), der für WA-Gebiete in der Nachtzeit gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 maßgebliche Orientierungswert für Verkehrsanlagengeräusche eingehalten und somit keine textliche Festsetzung erforderlich wird.

Zur Begründung schließt sich der Bebauungsplan dem Gutachten an und verweist diesbezüglich darauf, dass die Immissionsbelastung nicht als Dauerbelastung auftritt und ein Mittelungspegel von mehr als 45 dB (A) in der Zeit von 22.00 Uhr – 06.00 Uhr nicht erreicht wird. Ebenso wird bei der unterstellten Außenlärmbelastung zwischen 40 dB (A) und 45 dB (A) nachts der WA-Orientierungswert für Verkehrslärmimmissionen nicht überschritten. Damit wird der Parkplatzlärm dem allgemeinen Straßenverkehrslärm in innerstädtischen Bereichen vergleichbar gestellt und der um 5 dB (A) höhere Orientierungswert für Verkehrslärmimmissionen letztlich als maßgebend im vorliegenden Bebauungsplanverfahren angesehen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stellen sowohl hinsichtlich der Abgrenzung der überbaubaren Flächen als auch im Hinblick auf die Geschossigkeit eine Angebotsplanung dar. Grundsätzlich ist eine Vielzahl von Optionen denkbar, die in dem der Ausbreitungsrechnung des schalltechnischen Gutachtens zugrunde gelegtem Modell nur beispielhaft abgebildet werden konnten.

Die Aufstellung eines Einzelnachweises für neu zu errichtende Baukörper bleibt von den getroffenen Festsetzungen unberührt. Sollte sich ein niedrigerer Wert für die konkrete Schallausbreitungssituation ergeben, kann nach Vorlage eines entsprechenden Einzelnachweises von den festgesetzten Maßnahmen zum passiven Schallschutz abgewichen werden.

## **6.5 Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen**

### **6.5.1 Altlasten/Altlastenverdachtsflächen**

Altlastenverdachtsflächen bzw. Altlastenflächen befinden sich im vorliegenden Geltungsbereich nicht.

### **6.5.2 Denkmale nach Landesrecht in nachrichtlicher Übernahme**

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich im archäologisch überregional bedeutsamen Kulturdenkmal "Innenstadt Dessau", das durch Teildokumentationen und Scherbenfunde nachgewiesen ist. Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 164 "Flössergasse" bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde. Denkmalrechtliche Genehmigungen können mit Nebenbestimmungen zur Wahrung der archäologischen Belange (hier: Durchführung von fachgerechten archäologischen Dokumentationen) versehen sein. Die Kostentragungspflicht wird durch § 14 Abs. 9 DSchG ST geregelt.

Die bauausführenden Betriebe werden auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldefrist gemäß § 9 Abs. 3 DSchG ST<sup>16</sup> im Falle unerwartet freigelegter Funde oder Befunde hingewiesen.

In den vorangegangenen Kapiteln wurde bereits mehrfach auf die denkmalgeschützte Randbebauung entlang der Zerbster Straße verwiesen. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Zerbster Straße 10 (Stadtbibliothek) und Flössergasse 31/33 (Sekundarschule "Am Rathaus") sowie Zerbster Straße 28 ("Palais Hilda"). Der weitere Baubestand entlang der Zerbster Straße, im Sinne der in den 50er Jahren errichteten Bebauung stellt sich als Denkmalbereich dar.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Zerstörung von Denkmälern entsprechend § 14 Abs. 10 DSchG ST aus denkmalpflegerischer Sicht nicht genehmigungsfähig wäre und dass alle Veränderungen an diesen Baudenkmalen der Genehmigung gemäß § 14 Abs. 1 DSchG ST bedürfen. Darüber hinaus sind grundsätzlich für alle Erdarbeiten die Bestimmungen des § 9 Abs. 4 DSchG ST einzuhalten. Wer bei Arbeiten oder anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische oder bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

## **7. STADTTECHNISCHE ERSCHLISSUNG**

### **7.1 Wasserversorgung**

#### **7.1.1 Trinkwasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über das öffentliche Leitungsnetz entsprechend dem mitgeteilten Leitungsbestand. Trotz der Sicherung von Leitungen im Bereich überbaubarer und nicht überbaubare Grundstücksflächen oder Grünflächen durch ent-

---

<sup>16</sup> Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.2001 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769)

sprechende Leitungsrechte, kann die Umverlegung bzw. Überbauung in Abhängigkeit von den beabsichtigten Einzelvorhaben erforderlich werden. Darüber hinaus befinden sich in den Kollektorgängen der Plattenbauten des Typs "P2-Ratio" Leitungsverläufe der Trinkwasserversorgung, welche der Aufrechterhaltung der Lesbarkeit des Bebauungsplanes geschuldet nicht zeichnerisch gesichert wurden. Auch bei diesen Leitungen gilt der v. g. Grundsatz.

Das diesbezügliche Einvernehmen ist vor Beginn der Baumaßnahmen mit dem Versorgungsträger herzustellen. Die Bereiche neu gesicherter Leitungsrechte stehen überwiegend auch hierfür zur Verfügung.

Im Zuge von Umverlegungen von Trinkwasserleitungen sind, hinsichtlich der Sicherstellung der Löschwasserversorgung, diese mit dem Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst abzustimmen (§§ 3 Abs. 1 und 14 Abs. 1 BauO LSA).

#### 7.1.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt durch Ober- und Unterflurhydranten auf den öffentlichen bzw. öffentlich zugänglichen Flächen des Plangeltungsbereiches. Mit den vorhandenen Anlagen der Löschwasserversorgung kann ein ausreichender Grundschutz im Plangeltungsbereich bereitgestellt werden.

#### 7.1.3 Brauchwasserversorgung

Brauchwasserbrunnen existieren gegenwärtig im Geltungsbereich nicht. Zur Bewässerung von Grünanlagen ist es möglich, Brauchwasserbrunnen zu errichten; das Einvernehmen hierzu mit der unteren Wasserbehörde ist jeweils für den Einzelfall gesondert herzustellen.

### 7.2 Entwässerung

#### 7.2.1 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung ist momentan durch das vorhandene Kanalnetz ausreichend gewährleistet. Über entsprechende Schmutzwassersammler kann die Entwässerung des Gesamtgebietes zur zentralen Kläranlage erfolgen. Über entsprechende Leitungsrechte wurden die Kanalverläufe in ihrem Bestand gesichert, ausgenommen hiervon sind die Leitungsverläufe in den öffentlichen Verkehrsflächen/Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

Im Rahmen der Baumaßnahmen zum Stadtumbau bzw. im Zusammenhang mit der Errichtung weiterer Vorhaben in den einzelnen Baugebieten kann es zur Notwendigkeit der Trennung/Umverlegung/Überbauung von Systemen kommen. Hierbei ist jeweils im Einzelfall das Einvernehmen mit dem zuständigen Versorgungsträger herzustellen. Die Bereiche neu gesicherter Leitungsrechte stehen überwiegend auch hierfür zur Verfügung.

## 7.2.2 Regenwasser

Das Regenwasser ist auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern. Ist dieses nicht möglich, ist die Einleitung in die Regenwasserkanalisation der DVV mbH eine Alternative.

## 7.3 Energieversorgung

### 7.3.1 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung wird über das öffentliche Leitungsnetz aus dem Bereich der das Gebiet querenden bzw. daran angrenzenden Versorgungsleitungen abgesichert. Die Neuerrichtung von Trafostationen ist kein örtlich über die vorliegende Bebauungsplanung regelungsnotwendiger Sachverhalt. Teile des vorhandenen Stationsnetzes werden künftig in ihrer baulichen Größe als verringerbar angesehen. So wird mit vorliegendem Bebauungsplan die grundstücksbezogene Verortung der Transformatoren nicht in Frage gestellt, auch wenn diese ggf. zukünftig keinen Bestand mehr haben sollten. Von entsprechenden Symbolfestsetzungen wurde daher Abstand genommen.

### 7.3.2 Gasversorgung

Gasleitungen befinden sich im Plangeltungsbereich ausschließlich in der Rabestraße. Hierdurch wird die Versorgung der Baugebiete MK 1 bis MK 2 sichergestellt. Die des Weiteren außerhalb des Geltungsbereiches verlaufende Gasleitung im Bereich der Zerbster Straße erschließt die anliegende Bebauung der Kerngebiete MK 3 bis MK 6. Im Bereich des Plangebietes soll auch zukünftig keine leitungsgebundene Erschließung zur Gasversorgung erfolgen.

### 7.3.3 Fernwärmeversorgung

Die Fernwärmeversorgung des Plangeltungsbereiches erfolgt durch einen Fernwärmehauptkanal, welcher zwischen den Kerngebieten MK 1 und MK 2 in südlicher Richtung von der Rabestraße abzweigt und die Bereiche östlich der Flössergasse versorgt. Die weitere fernwärmetechnische Versorgung der Allgemeinen Wohngebiete erfolgt von der Wärmeübertragestation in der Friederikenstraße aus, welche als Fläche für Versorgungsanlagen dementsprechend festgesetzt wurde. Auch im Fernwärmenetz kann es im Rahmen der Baumaßnahmen des Stadtumbaus zu Änderungen der Versorgungssituation kommen, wobei es Ziel der Stadt Dessau-Roßlau ist, grundsätzlich die Wärmeversorgung über dieses Medium für den Plangeltungsbereich aufrecht zu erhalten.

## 7.4 Telekommunikation

Das Plangebiet ist von lizenzierten Telekommunikationsanbietern fernmeldetechnisch erschlossen. Somit ist die Fernmeldeversorgung bei geplanten Neuansiedlungen sichergestellt. Die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH gibt nachfolgenden Hinweis (Kabelschutzanweisung), welcher beim Vollzug des Bebauungsplanes zu beachten ist.

Bei der Bauausführung ist von den ausführenden Firmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom informieren. Für Tiefbauunternehmen steht die "Trassenauskunft Kabel" (Kabeleinweisung via Internet) unter folgender Internetadresse zur Verfügung: <https://trassenauskunft-kabeltelekom.de>

## **7.5 Abfallentsorgung**

Anfallender Restmüll ist als Abfall zur Beseitigung gemäß der Satzung über die Abfallentsorgung für die Stadt Dessau-Roßlau (Abfallentsorgungssatzung) der Stadt Dessau-Roßlau zu überlassen.

Durch die §§ 9, 10, 11, 12, 13 der Abfallentsorgungssatzung werden Regelungen über zugelassene Abfallbehälter, die Pflichten zu deren Vorhaltung/Bereitstellung sowie die Anforderungen an Behälterstandplätze und Transportwege getroffen. Mit dem für die Abfallentsorgung zuständigen Eigenbetrieb Stadtpflege sind die Stellplätze der Abfallbehälter abzustimmen und ist der Vertrag über die durch die Stadt Dessau-Roßlau zu entsorgenden Abfälle abzuschließen. Verwertbare gewerbespezifische Abfälle sowie die gemäß den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung von der Entsorgung durch die Stadt Dessau-Roßlau ausgeschlossenen Abfälle sind entsprechend den Regelungen des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und zur Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG), des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt und zu den Gesetzen erlassenen Rechtsverordnungen zu entsorgen. Kontaminierter Bauschutt und Boden ist als gefährlicher Abfall zu bezeichnen bzw. auszuweisen.

## **7.6 Altlasten/Ablagerungen**

Im Geltungsbereich sind keine Altablagerungen mehr vorhanden. Altlasten sind ebenfalls nicht bekannt. Sollten sich dennoch bei Erdarbeiten Hinweise auf mit gefährlichen Stoffen belastete Stellen im Boden, organoleptisch erkennbar gegenüber dem Normalzustand durch atypische Verfärbungen des Bodens, Gerüche, vergrabene Abfälle, etc., die den Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung im Sinne des § 2 BBodSchG<sup>17</sup> begründen, ist dies bei der Stadt Dessau-Roßlau, untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt, anzuzeigen. Diese entscheidet über die weitere Verfahrensweise und den Entsorgungsweg.

Im Ergebnis weiterer Untersuchungen am Standort wurden kleinräumige Verfüllungen von Geländesenken bzw. ggf. ehemaligen Bombentrichtern erkannt. Diese erfüllen jedoch nach Aussage der unteren Bodenschutzbehörde nicht die Voraussetzungen, die bodenschutzrechtlich an eine Altablagerung oder an einen Altstandort geknüpft sind.

---

<sup>17</sup> BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998, BGBl. 1998 Nr. 16 S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. S. 1474)

## 7.7 Baugrund

Für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes wurden auf Grund der überwiegend bereits hergestellten baulichen Situation keine umfassenden Baugrunduntersuchungen vorgenommen. Punktuell erfolgten bei einzelnen Baumaßnahmen jedoch Einzeluntersuchungen. Es ist nicht auszuschließen, dass auf Grund von Inhomogenitäten im Untergrund durch die Beräumung des Geländes bzw. Verfüllungen in der Vergangenheit, respektive aus seiner Vornutzung Maßnahmen getroffen werden müssen, um die Standsicherheit für entsprechend neu hinzutretende bauliche Nutzungen zu gewährleisten. Daher wird in jedem Fall empfohlen, vor neuen zukünftigen Bauvorhaben Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen und die im Ergebnis der Baugrundsituation angetroffenen Verhältnisse, mit Blick auf die Standsicherheit von Gebäuden und baulichen Anlagen zu beachten.

## 7.8 Brandschutz

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln. Lt. DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt 405, ergibt sich eine Löschwassermenge von 1.600 l/min als Grundsatz für die Zeit von 2 Stunden.

Die dauerhafte Gewährleistung des Grundsatzes an Löschwasser ist durch die Stadt Dessau-Roßlau bereit zu stellen. Das Löschwasser muss mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die Sicherung einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes nachzuweisen. Die genaue Löschwassermenge, welche sich in Abhängigkeit von der Nutzung als notwendig vorzuhalten zeigt, ist mit der Berufsfeuerwehr der Stadt Dessau-Roßlau abzustimmen.

Art und Lage der Hydranten sind ebenfalls mit der Berufsfeuerwehr Dessau-Roßlau abzustimmen, zu kennzeichnen und nach Inbetriebnahme durch die Berufsfeuerwehr mitzuteilen (§ 1 Abs. 6 BauGB, §§ 3 Abs. 1, 14 Abs. 1 BauO LSA<sup>18</sup>).

Hinweis:

Die im Bebauungsplan für Fußgänger- bzw. Radfahrer gesicherten Wegeverläufe müssen für die Feuerwehr befahrbar/belastbar ausgebildet sein. Diese Bereiche dienen als Zufahrt für die Feuerwehr. Die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr sind beim Vollzug des Bebauungsplanes zu beachten.

## 7.9 Kampfmittel

Das Bebauungsplangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (Bombenabwurfgebiet) eingestuft. Für alle erdeingreifenden Arbeiten ist daher eine Kampfmittelfreigabe durch den Kampfmittelbergungsdienst erforderlich.

---

<sup>18</sup> BauO LSA – Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung (neugefasst) vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.09.2016 (GVBl. LSA S. 254)

## 8. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 164	13,08 ha	100,00%
Kerngebiete:	1,56 ha	11,93%
Allgemeine Wohngebiete:	5,52 ha	42,20%
Flächen für den Gemeinbedarf:	1,61 ha	12,31%
Grünflächen		
- öffentliche Grünflächen:	1,83 ha	13,99%
- private Grünflächen:	0,56 ha	4,28%
Verkehrsflächen		
Straßenverkehrsflächen	1,39 ha	10,63%
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	0,56 ha	4,28%
Flächen für Versorgungsanlagen:	0,05 ha	0,38%

## 9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

Die durch die örtliche Bauvorschrift getroffenen Regelungen beziehen sich auf die Kerngebiete des Plangeltungsbereiches, ausgenommen MK 1 und MK 5 des Bebauungsplanes Nr. 164 "Flössergasse". Durch die Festlegung von Mindestanforderungen an neu zu errichtende bauliche Anlagen zum Schutz der angrenzenden Bebauung, im Sinne von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterstehen, soll das Erscheinungsbild der baulichen Strukturen des Kerngebietes in den betreffenden Bereichen in die Eigenart der örtlichen Baustruktur eingefügt werden. Das Ziel, eine maßvolle Gestaltung der Dachflächenoberseiten sowie eine der speziellen örtlichen Situation angemessene Begrünung zuzulassen, wird zudem mit der oberhalb der ergänzbaren baulichen Anlagen befindlichen Wohnnutzung begründet.

Mit den Festlegungen soll somit die in den Kerngebieten zulässige Wohnnutzung in ihrer Qualität nicht gemindert werden, Disharmonien im Ortsbild vorgebeugt und ein Mindestmaß an Ausgewogenheit im Erscheinungsbild der Baugrundstücke, unter den Aspekten der Denkmalpflege sichergestellt werden. Unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bestehen im Rahmen der nachfolgend benannten örtlichen Bauvorschriften dennoch ausreichende Variationsmöglichkeiten den unterschiedlichen Gestaltungswünschen materialienbezogenen Rechnung zu tragen.

Zu den Absätzen:

- (1) Die planungsrechtlichen Festsetzungen im Sinne einer angemessenen Baustruktur, ergänzend zu den denkmalgeschützten Gebäuden wären nur eingeschränkt wirksam, wenn eine unüberschaubare Vielfalt an Dachausbildungen das insgesamt angestrebte, harmonische Erscheinungsbild der mit gleicher Bautiefe angelegten baulichen Ergänzungen negativ beeinträchtigen würde.

Ziel ist es somit, entsprechend den Festlegungen entweder das Flachdachter-rassendach oder das Flachdach mit ergänzender Begrünung zur Verfügung zu stellen und die Materialwahl diesbezüglich durchaus in unterschiedlicher Form zuzulassen.

- (2) Das klare Bekenntnis zur städtebaulichen Ordnung im Rückbereich der denkmalgeschützten Randbebauung der Zerbster Straße wird durch die planungsrechtliche Festsetzung einer Baugrenze unterstrichen. Die bis zu dieser Grenze zu errichtenden Baukörper sollen sich in der aufstehenden Fassade nach der Putzstruktur und Farbgebung entsprechend dem vorhandenen Hauptbaukörper richten. Damit soll gewährleistet werden, dass eine baukörperliche Einheit in der Betrachtung wahrnehmbar wird und Verunstaltungen des Erscheinungsbildes der Ergänzungsbebauung sich nicht negativ auf den denkmalgeschützten Hauptbaukörper auswirken können.
- (3) Die Festlegungen zu (2) wären nur eingeschränkt wirksam, wenn es nicht darüber hinaus gelänge, die Öffnungselemente in den Fassadenflächen im Bereich der planungsrechtlich festgesetzten hinteren Baulinie in Lage und Maßstab den Hauptgebäuden zuzuordnen. Demzufolge wird grundsätzlich die Aufnahme der Fensterachsen der angrenzenden denkmalgeschützten Bausubstanz vorgeschrieben, wobei hier dennoch in Bezug auf die Öffnungshöhen den jeweiligen funktionalen Anforderungen entsprechend Spielräume, auf Grund unterbleibender ergänzender Regelungstatbestände, gegeben werden. Hierdurch wird eine Grundgliederung der rückwärtigen Fassaden der ergänzenden Baukörper erreicht und unproportionale Verunstaltungen können vermieden werden.
- (4) Die vorstehenden Festlegungen zur baulichen Gestaltung im Zusammenhang mit dem Schutz der angrenzenden denkmalgeschützten Marktrandbebauung wären nur eingeschränkt wirksam, wenn eine unüberschaubare Vielfalt an Geländern und Umwehrungen das insgesamt harmonische Erscheinungsbild baukörperseitig negativ beeinträchtigen würde. Ziel ist es somit, entsprechend den Festlegungen eine eingegrenzte Auswahl zur Verfügung zu stellen und ihre Gestaltung zu regeln. Damit wird im Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften die Gestaltung der Umwehrungen und Geländer grundsätzlich geregelt. Die Festlegung zum Material soll das bauliche Erscheinungsbild in diesem Bereich möglichst wenig beeinträchtigen und gleichzeitig die Abgrenzung der sich auf der Dachebene ergebenden Flächen mit den eben dort festgesetzten Nutzungsmöglichkeiten sicher stellen. Stabgeländer mit vertikal verlaufenden Stäben sind hier für den erforderlichen Umfang, in Analogie zu den Brüstungsgeländern im Bereich der Zerbster Straße, die gewollte Geländerform, welche sich vor dem Hintergrund der vorstehenden Ausführungen im Stadtbild entsprechend zurückhaltend zeigt.

## **10. PLANVERWIRKLICHUNG**

### **10.1 Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes**

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes ist für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes für öffentliche Verkehrsflächen vorgesehen. Im Übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).



## **10.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes**

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

## **10.3 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens<sup>19</sup>**

Als besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens kommen die Verfahren der

- Umlegung,
- der Grenzregelung oder
- der Enteignung

in Betracht.

Für einen Teil des Geltungsbereiches befindet sich ein Umlegungsverfahren in Abwicklung. Dieses Umlegungsverfahren wurde durch Stadtratsbeschluss vom 18.06.2014 gemäß § 46 Abs. 1 BauGB angeordnet. Dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt wurde die Befugnis zur Durchführung der Umlegung durch Beschluss nach § 47 BauGB übertragen. Die Abwicklung des Umlegungsverfahrens obliegt dem Umlegungsausschuss.

Die derzeitigen kleinteiligen Eigentumsverhältnisse von Gebäuden und Grundstücken steht den vorgesehenen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 164 "Flössergasse", mit Blick auf eine städtebaulich sinnvolle Neuordnung, maßgeblich entgegen. Die Stadt Dessau-Roßlau ist nicht Eigentümer der Flächen, die für neu zu schaffende öffentliche Verkehrsflächen benötigt werden. Kein Grundstückseigentümer ist eigenständig und wirtschaftlich sinnvoll in der Lage eine positive Quartiersentwicklung voranzutreiben. Durch die Baulandumlegung kann die Flurstücks- und Eigentumssituation nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes neu gestaltet werden.

## **10.4 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes**

Das Wohngebiet Flössergasse ist als umzustrukturierender Stadtteil mit vorrangiger Priorität im Stadtentwicklungskonzept eingestuft. Deshalb ist es sowohl für die Stadt als auch die Wohnungsunternehmen als Partner im Rahmen dieser Bauleitplanung wichtig, die Sorgen der Bewohner ernst zu nehmen. Von diesem wichtigen Grundverständnis nimmt sich keiner der Beteiligten aus.

Deshalb ist darauf hinzuweisen, dass die Wohnungsunternehmen sich zu diesen Auswirkungen der Planung mehrfach im Sinne einer sozialverträglichen Umgestaltung des Wohngebietes geäußert haben. Wenn die Wohnungsunternehmen an die Umsetzung des Bebauungsplanes gehen, dann werden die Mieter rechtzeitig und ausführlich informiert werden. Davon ist die Stadt überzeugt.

Besondere soziale Härten, die durch diesen Plan ausgelöst werden, sind zurzeit für die Stadt Dessau-Roßlau nicht erkennbar. Sobald bei der Durchführung des Bebauungsplanes soziale Härten eintreten, wird die Stadt Dessau-Roßlau im Rahmen ihrer Verpflichtungen bei der Lösung der sozialen Probleme behilflich sein.

---

<sup>19</sup> Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

## 10.5 Kosten

Der Ausbau der im Plangeltungsbereich festgesetzten öffentlichen Straßen und Wege wird durch die Stadt Dessau-Roßlau vorgenommen. Die Kosten werden nach dem geltenden Erschließungsrecht verteilt und über die Anliegerbeiträge erhoben.

Die Wegebau- und Stellplatzmaßnahmen auf den Privatflächen werden durch die Grundstückseigentümer vorgenommen. Der Ausbau der öffentlichen Straßen- und Wegeverbindungen soll unter Einsatz von Fördermitteln vorgenommen werden.

Die hieraus ableitbaren, voraussichtlich erwartbaren Kosten für die innerhalb des Bebauungsplanes erstmalige Herstellung der bisher nicht vorhandenen Erschließungsmaßnahmen betragen für

- |   |     |              |
|---|-----|--------------|
| - Straßen- und Wegebau, einschließlich Regenwasserableitung         | ca. | 259.500,00 € |
| - Begrünungsmaßnahmen (Verbindung Flössergasse – Friederikenstraße) | ca. | 10.500,00 €  |

Die Erschließungsmaßnahmen sind gemäß §§ 123 ff. bzw. die Begründungsmaßnahmen gemäß §§ 135 a-c BauGB, in Verbindung mit der jeweilig geltenden Fassung der Satzung der Stadt Dessau-Roßlau, anteilig beitragsfähig.

## 11. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 11.1 Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist wesentlich geprägt durch eine intensive und bereits lang andauernde anthropogene Nutzung, natürliche Umweltverhältnisse sind daher nicht mehr zu konstatieren. Der Bereich wird dem innerstädtischen Siedlungsgebiet mit typischen Effekten wie Überwärmung, Verdichtung, Schallemissionen und stofflichen Belastungen zugeordnet. Mit Ausnahme der parkartigen öffentlichen Grünfläche am Friederikenplatz wird der Vorhabenbereich baulich genutzt.

Aufgrund dieser bestehenden Vorbelastungen sind bei Durchführung des Vorhabens nur kleinräumig weitere, darüber hinaus gehende Beeinträchtigungen zu erwarten, die anhand der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu bewerten und durch geeigneten Ausgleich zu kompensieren sind. Viele der nunmehr beabsichtigten Vorhaben waren bereits vor Planaufstellung, auf der Grundlage des § 34 BauGB, bei Erforderlichkeit zulässig. Unter Berücksichtigung der Kriterien der Einfügung in die nähere Umgebung können daher nur die Festsetzungen naturschutzfachlich Berücksichtigung finden, die über den Gegenstand von § 34 Abs. 1 BauGB hinausgehen. Alle anderen Vorhaben, die das Maß der baulichen Nutzung i. S. des § 34 BauGB berücksichtigen, fallen damit nicht unter die Anwendung der Eingriffsregelung nach § 21 Abs. 2 Satz 1 BbgNatSchG.

Davon unberührt bleibt festzustellen, dass insbesondere durch die Neuorganisation des ruhenden Verkehrs Auswirkungen auf die Umwelt und die Schutzgüter zu erwarten sind, wenn bisherige Freiflächen in Anspruch genommen werden. Bezüglich der Auswirkungen auf die Schallemissionssituation wird auf das entsprechende Gutachten verwiesen.

Um kompensatorisch zu wirken, sollen soweit als möglich die vorhandenen Freiflächen erhalten und durch Ergänzungspflanzungen aufgewertet werden. Die privaten Grünflächen können bei Bedarf auch als Mietergärten genutzt werden. Die vorhandene öffentliche Grünfläche des Friederikenplatzes wird erhalten, gepflegt und durch Ergänzungspflanzungen unterstützt. Zu erhaltende Bäume werden nach städtebaulichen Gesichtspunkten per Einzelsignatur festgesetzt, ebenso zu pflanzende Bäume. Im Geltungsbereich gilt die städtische Baumschutzsatzung, deren Maßgaben bei Eingriffen in den Baumbestand zu befolgen sind.

Der Grünordnungsplan enthält die vertiefenden Aussagen zum Erhalt und zur Entwicklung der Biotopstruktur im Geltungsbereich, seine wesentlichen Aussagen wurden in den B-Plan eingefügt. Dazu zählt insbesondere die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, die hier anhand des sachsen-anhaltischen Modells durchgeführt wurde.

## **11.2 Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils**

Die Stärkung der städtebaulichen Zentrumsstruktur von Dessau-Roßlau und das Wohngebiet "Flössergasse/Wolfframsdorffstraße" als zukunftsfähigen Wohnstandort zentrumsnah zu erhalten, ist die Aufgabenstellung des Strukturwandels und prioritäres Entwicklungsziel dieses Bebauungsplanes. Die im Bebauungsplan festgesetzten Inhalte sollen eine Zukunftsfähigkeit, hinsichtlich Flexibilität für die Entwicklung eines Wohnquartiers mit eigenständigem Image sowie eine Vielzahl attraktiver Wohnangebote und Funktionsergänzungen bieten. Damit soll die nachhaltige Stabilisierung des Wohnstandortes in Zentrumsrandlage gelingen und Nutzungsflexibilitäten innerhalb der neu zu ordnenden Strukturen zur weiteren Stärkung des Standortes beitragen. Die städtebaulich-funktional nachhaltige Aufwertung des gesamten Plangeltungsbereiches ist somit Voraussetzung für einen starken urbanen Kern, im Zusammenspiel mit den im Leitbild benannten landschaftlichen Zonen.

## **11.3 Ortsbild**

Durch den Bebauungsplan und seine planungsrechtlichen, wie baugestalterischen Festsetzungen kann im Rahmen des Vollzuges die Abkehr von monotonen Wohnstrukturen gelingen und eine Balance im Erscheinungsbild, im Sinne der Auftaktbebauung des Stadtzentrums aus östlicher Richtung, wie im Übergang in die Altbaubestände von Dessau-Nord in nördlicher und nordöstlicher Richtung, entstehen. Durch die neue Verknüpfung auf kurzen Wegen in den Bereich der Zerbster Straße (Kleiner Markt) können im Rahmen des Vollzuges die bis dato in Teilen brach liegenden Zwischenräume eine Aufwertung erfahren, die sie als attraktive Verbindungsräume zwischen Zentrum und umliegender Wohnbebauung erlebbar werden lassen.

Die Erhaltung des Grünzuges Friederikenplatz sichert den für Dessau-Roßlau so typischen und an vielen Stellen erlebbaren siedlungsräumlichen Übergang in die angrenzende Muldauenlandschaft in hoher Qualität.

## **11.4 Verkehr**

Die Erschließungsmaßnahmen mit dem Straßenanschluss der Flössergasse an die Muldstraße und Schaffung einer Geh- und Radwegverbindung zur Friederikenstraße und die Baumaßnahmen der Wohnungsunternehmen dienen der Umsetzung des

Leitbildes, eine nachhaltige attraktive Innenstadt zu entwickeln. Diese Zielstellungen zu erreichen, setzt natürlich Veränderungen voraus.

Durch die neu geplanten und in Teilen bereits realisierten Verkehrsverbindungen wird unabhängig von den Verkehrsarten eine Verkürzung der bestehenden Wegezeiten und –längen erreicht, wovon nicht nur die Bewohner und Gewerbetreibenden des Bebauungsplangebietes, sondern auch darüber hinaus viele Dessauer und ihre Gäste profitieren können. Ein ebenerdiger, barrierefreier Ausbaustandard versteht sich insbesondere für die Fuß- und Radwegeverbindungen in Dessau mittlerweile von selbst. Bei entsprechenden Umbaumaßnahmen im Bereich der bestehenden Haltestellen für den öffentlichen Personennahverkehr kann auch hier in diesem Sinne gewirkt werden. Die Öffnung von Durchgangssituationen in ebenerdiger Form bilden die notwendigen barrierefreien Verknüpfungen, welche für viele mobilitätseingeschränkte Bürgerinnen und Bürger im Moment nur mit Hilfe Anderer und nicht selbstbestimmt bewältigt werden können. Somit wird die bisher durchaus als gut zu bezeichnende Erreichbarkeit vieler Bereiche und Nutzungen im Wohnumfeld durch die vorgesehenen Verkehrserschließungsmaßnahmen zusätzlich aufgewertet und insgesamt Bestandteil einer neuen Qualität, in Bezug auf die Erschließungssysteme des Gebietes.

Hierunter fällt auch die Öffnung der Flössergasse zur Muldstraße hin, u. a. im Zusammenhang mit dem zwischenzeitlich neu gebauten Parkplatz "Flössergasse". Im Rahmen von verkehrsrechtlichen Anordnungen wird die Stadt Dessau-Roßlau sicherstellen, dass "Schleichverkehr" unterbunden wird. Schon jetzt weisen Schilder im weiteren Umfeld des Wohngebietes darauf hin, dass grundsätzlich ein Fahrverbot für Lastkraftwagen besteht. Zudem erschweren die angeordneten Möglichkeiten des Parkens im Straßenraum und die verwinkelte Streckenführung ein attraktives Durchfahren des Wohngebietes. Im Ergebnis der erfolgten Öffnung der Straße wird die Stadt das Verkehrsgeschehen in der Flössergasse beobachten. Sollte es die Verkehrssituation erfordern, dass für den fließenden Verkehr weitere Reglementierungen vorzunehmen sind, wird sie gemeinsam mit der Polizei und dem Baulastträger die entsprechenden Verkehrsregelungen treffen.

### **11.5 Gender-Mainstreaming**

Wie bereits unter Kapitel 3.4 erwähnt, wurde im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan ein Arbeitskreis aus Bewohnerinnen und Bewohner, relevanten Gruppierungen und Fachleuten gebildet. Ging es zunächst darum, den Aspekt des Gender-Mainstreaming grundsätzlich zu erläutern, so folgte bereits im zweiten Arbeitskreis, nach einer ausführlichen Besichtigung des Quartiers, eine inhaltliche Diskussion mit Gästen aus Kirchen, der Polizei und des Sozialamtes, in Bezug auf die von vorliegender Bebauungsplanung insbesondere betroffenen Gruppen. Besonders die Sicherheit von öffentlichen Räumen und Verkehrswegen sowie die Aufenthaltsqualität an bestimmten Orten im Quartier konnte, unter Ansprache der unterschiedlichen, quartiersnutzenden Gruppen, eine nachvollziehbare Reflexion des gegenwärtigen Zustands ergeben. Auch im Folgenden wurde der für das allgemeine Verständnis der Ziele der Planung sehr wesentliche Erkenntnisprozess in der gemeinsamen Diskussion gefestigt, insbesondere vor dem Hintergrund, dass der hohe Abstraktionsgrad einer Bebauungsplanung naturgemäß nur schrittweise vermittelt werden konnte und es die innerhalb des Rahmens einer Bebauungsplanung möglichen Teilentwicklungen jeweils zu vertiefen galt.

So kann durchaus im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes von einer Art "Weiterbildung" gesprochen werden, die aus Sicht der Moderatoren des Prozesses eine angemessene Form der Wissensvermittlung, in Bezug auf die Regularien des Fachplanungsrechts, dargestellt hat. Im Gegenzug sind durch die vielfältigen Anregungen zu den inhaltlich erörterten Einzelthemen, gerade in Bezug auf das unmittelbare Wohnumfeld, Gedanken in die Planung eingeflossen, die so auch beim Vollzug des Bebauungsplanes ihre Wirkung unmittelbar entfalten können. Hier sind insbesondere Aspekte der Nutzungsmischung des Lärmschutzes, der Verkehrserschließung, einschließlich quartiersverbindender Wege und der Freiraumgestaltung zu nennen.

Letzteres ist stets in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Entstehen vielfältiger, attraktiver Wohnangebote im Rahmen des zukünftigen Stadtumbaurealisierungsprozesses diskutiert worden.

Defizite in der Erreichbarkeit bestimmter Gruppen gab es in Bezug auf die Jugendlichen (ehemalige Sekundarschüler) des Gebietes, welche sich trotz intensiver Vorbereitung einer gesonderten Diskussion zu ihren Belangen nicht stellen wollten. Die kleineren Kinder wurden über den Elternbeirat der Grundschule erreicht, die Gruppe der Senioren war ausreichend im Arbeitskreis vertreten.

Als vorläufig zusammenfassende Veranstaltung zum Abschluss der Arbeitskreistätigkeit wurde eine plakative Zusammenfassung der besprochenen Inhalte in Gegenüberstellung mit der Umsetzung auf dem Rechtsplan des Bebauungsplanvorentwurfes, im Zusammenhang mit dem Grünordnungsplan, vorgestellt und diskutiert. Verabredet wurde die Weiterführung des Prozesses im Rahmen der Entwurfsbearbeitung des Bebauungsplanes.

Die Ergebnisse des Arbeitskreises wurden einer größeren Öffentlichkeit im Rahmen einer Bürgerversammlung vorgestellt. Somit ist bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Gender-Mainstreaming-Prozess für die städtebauliche Planung im vorliegenden Fall als durchaus gelungen und erkenntnisreich für die Bürgerinnen und Bürger, aber auch das Planerteam und die Verwaltung zu bewerten.

#### 11.5.1 Hinweise für Objektplanungen

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens in Form des Arbeitskreises "Friederike" zur Erarbeitung des Bebauungsplanvorentwurfes, wurden in Abhängigkeit von den thematisch ausgerichteten Sitzungen des Arbeitskreises diverse Themen behandelt, die sich in den überwiegenden Fällen den Festsetzungsmöglichkeiten eines Bebauungsplanes entziehen. Diese sollen für nachfolgende Objektplanungen im Rahmen dieser Begründung Erwähnung finden. Die nachfolgende Aufstellung erfolgt unabhängig von der Priorität der Sachverhalte bzw. subjektiv vorgetragener Wichtigkeit.

- Straßenraumausbildung mit Integration von Stellplätzen für Hol- und Bringeverkehr vor Schule und Kindergarten
- Einrichtung von Querungsbereichen zur Schulwegsicherheit
- ebenerdige Herstellung quartiersbezogener Durchgänge
- prüfen, ob auch gemeinschaftliche Spielbereiche für Kleinkinder in den Hofbereichen integrierbar sind

- frühzeitige Abstimmung im Rahmen der Objektplanung für Einzelbereiche zwischen Anwohnern und Planern erwünscht
- Beteiligung der Bewohner bei der Neugestaltung von Hauszugangsbereichen sowohl zur Straßenseite als auch zu den Hofseiten hin
- schließen der vorhandenen Eckdurchgänge im Bereich der "P2-Ratio"-Plattenbauten
- Einfriedung der Grundstücke unterschiedlicher Eigentümer, eventuell mit Übergängen zu gemeinschaftlich nutzbaren Bereichen, Art der Grundstückseinfriedungen gestalterisch abstimmen
- Aufzugsinstallation an bestehenden Gebäuden, Integration von Wäschetrocknenbereichen oder Wäschespinnen in den unmittelbar den Wohngebäuden zugeordneten Freiflächen
- möglichst vielfältige Wohnformen für unterschiedliche Lebensstile anbieten
- ggf. gesondert Radverkehrsbereiche kennzeichnen
- verschließbare Radboxen bzw. Fahrradabstellrichtungen anbieten
- Erweiterung Bolzplatz / Ergänzung der Aktionsbereiche
- individuelle Parkplatz- und Mülltonnenplatzlösungen erwünscht
- Aufstellen von Sitzgelegenheiten im Freiraum, ggf. in Verbindung mit Kinderspielmöglichkeiten
- Durchmischung der Mieterbelegung der Gebäude mit ausländischen Bürgerinnen und Bürger nachbarschaftsverträglich gestalten
- Wunsch nach intensiver Durchgrünung des Wohngebietes entsprechen

## 11.6 Wirtschaft

Es ist gegenwärtig noch nicht absehbar, wie das unterbreitete Angebot vorliegenden Bebauungsplanes die Annahme der Gewerbetreibenden und Dienstleister finden wird. Die Umfänglichkeit des bereitgestellten Flächenpotenzials und die hohe Attraktivität, in Bezug auf die Anbindung der einzelnen Baugebiete in Bezug auf alle Elemente der technischen Infrastruktur, lässt jedoch eine starke Nachfrage für den vorliegenden Plangeltungsbereich erwarten.

Im Rahmen des o. g. Gender-Mainstreaming-Prozesses ist auch vorgesehen, im weiteren Verlauf der Planung die ansässigen Gewerbetreibenden in die Diskussion der Planungsziele in neuer Qualität einzubeziehen. Wenn es gelingt, den Prozess des Stadtumbaus in hoher Qualität am Standort zu bewältigen, kann vom vorliegenden Plangebiet eine Initialzündung auf andere Bereiche innerhalb der Stadt Dessau und darüber hinaus ausgehen. Das Bekenntnis, kerngebietstypische Nutzungen in der Dessauer Innenstadt neu etablieren bzw. ergänzen zu wollen kann der oberzentralen Funktion des Gemeinwesens eine deutliche Aufwertung verleihen und ist ein Beitrag noch günstigere Rahmenbedingungen für die Ansiedlung entsprechender Betriebe bereitzuhalten.

Auf Grund der getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan besteht in der Zusammenschau eine breite, zukunftsfähige Nutzungsofferte zur Ansiedlung von der Versorgung des Gebietes dienenden Verkaufseinrichtungen, freien Berufen, nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben, Büro- und Dienstleistungsnutzungen, bis

hin zu zentralen Einrichtungen der Wirtschafts- und Handelsbetriebe. Wird diese konsequent genutzt, ist ein lebendiges Stadtgebiet mit zukunftsfähiger Nutzungsstruktur auch unter heterogenen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen erwartbar.

### **11.7 Städtischer Haushalt**

Mit den beabsichtigten Erschließungsmaßnahmen gehen Belastungen des städtischen Haushaltes einher, welche durch die vorliegende Bebauungsplanung einen rechtlich gesicherten Rahmen erhalten. Da die Stadt Dessau-Roßlau hierfür selbst Bauherr ist und sämtliche Erschließungserfordernisse zu bewältigen hat, werden hierzu die entsprechenden haushaltsrelevanten Beschlussfassungen erfolgen.

Die Kosten der Durchbrüche Flössergasse/Muldstraße sowie Flössergasse/ Friederikenstraße und im Übrigen auch alle weiteren, über den Bebauungsplan als zulässig vorgegebenen Durchbrüche, werden nicht auf die unmittelbaren Grundstücksanlieger (Eigentümer) im Sinne der Straßenausbaubeitragssatzung umgelegt, sondern stehen im überwiegenden öffentlichen Interesse, hier der Stadtumbauzielstellungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. In einem städtebaulichen Vertrag zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse im Flössergassenquartier zwischen der Stadt und den Wohnungsunternehmen wurde daher geregelt, dass die betroffenen Grundstücke der Wohnungsunternehmen von anfallenden Erschließungskosten, im Zusammenhang mit den neuen Verkehrswegeverbindungen, freigestellt werden. Dieser Vertrag war als Anlage auch Bestandteil des Stadtratsbeschlusses vom 18.06.2014, BV/126/2014/VI-63-Städtebauliche Entwicklung Quartier Flössergasse - Anordnungsbeschluss zur Umlegung.

Für Maßnahmen im Zusammenhang mit der Verbesserung des öffentlichen Raumes (z. B. Parkplatz, Fuß- und Radwegverbindungen) hat die Stadt jeweils separate Maßnahmebeschlüsse gefasst. Sie sind öffentlich einsehbar und beinhalten auch die gewünschte Darstellung der Finanzierung. Eine Wiederholung bereits gefasster Beschlüsse im Zuge dieser Bauleitplanung erübrigt sich daher.

## **II. UMWELTBERICHT / UMWELTAUSWIRKUNGEN**

### **1. GRUNDLAGEN**

#### **1.1 Inhalte und Ziele der Planung**

Der folgende Umweltbericht baut auf dem bereits zum Vorentwurf des Bebauungsplanes 2005 erstellten Grünordnungsplan auf. Er beinhaltet die aus dem bisherigen Beteiligungsverfahren erlangten Anregungen und Hinweise sowie die anschließenden Abstimmungen mit den zuständigen Stellen. Mit der frühzeitigen Beteiligung wurde gleichzeitig das Scoping für den Umweltbericht durchgeführt. Weiterhin konnten Informationen aus verschiedenen Fachgutachten genutzt werden – wie z. B. zum Schallschutz – ausgewertet werden, sie dienen der planbegleitenden Umweltprüfung im Rahmen der Bauleitplanung als wesentliche Informationsquellen zur Beurteilung der wahrscheinlichen Umweltfolgen.

Städtebauliches Ziel des hiesigen Bauleitplan-Verfahrens für das Quartier Flössergasse ist die Aufwertung und Differenzierung der Wohnungsangebote, eine stärkerer

Nutzungsmischung, die Erweiterung des öffentlichen Wegenetzes und die eindeutige Zuordnung / Trennung von öffentlichem und privatem Freiraum. Damit soll zum einen die kerngebietstypische Entwicklungsstrategie für die Umgebung der Zerbster Straße im westlichen Plangeltungsbereich konsequent durchgesetzt und zum anderen im östlichen Plangeltungsbereich die Vernetzung der bestehenden und neu zu entwickelnden Quartiersstrukturen mit der umgebenden Stadt und mit der angrenzenden Landschaft gesichert werden.

## 1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Gesetzen

Fachgesetze und Fachplanungen:

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
- BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz), vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- USchadG: Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (Umweltschadensgesetz) vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972)
- UVPG: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)
- WHG: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- DSchG ST: Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)
- WG LSA: Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 17.02.2017 (GVBl. LSA S. 33)

Die **Umweltschutzziele** sind zusammenfassend folgende:

- Nutzung vorhandener günstiger Infrastrukturanbindungen
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Priorität der Nachnutzung/Umnutzung vorhandener Standorte (vor Neuanlage/-erschließung)
- Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange innerhalb und in Nachbarschaft des Plangebietes (v. a. empfindliche Wohnnutzungen)
- Berücksichtigung der Schutz- und Entwicklungsziele benachbarter Schutzgebiete / -objekte des Naturschutzrechtes und des Denkmalschutzes



- Berücksichtigung der landschaftsplanerischen und ästhetisch-gestalterischen Leitlinien für den Landschaftszug, hier bes. Grünzug Friederikenplatz
- landschaftsgerechte Gestaltung und Eingrünung unter Verwendung heimischer standortgerechter Gehölze
- Berücksichtigung der Erholungsfunktionen der Umgebung
- Sicherung/Erhaltung der Biotopverbund- und Habitatfunktionen (im Plangebiet)

## **2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

### **2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes (einschließlich Vorbelastungen) und des zu erwartenden zukünftigen Umweltzustandes (Prognose)**

#### 2.1.1 Naturraum

Das Planungsgebiet befindet sich im zentralen Siedlungsbereich des Stadtteils Dessau, der von Süd nach Nord von der Mulde durchzogen wird. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 164 "Flössergasse" befindet sich westlich der Mulde, von ihr jedoch getrennt durch die Straße "Friederikenplatz" und deren Bebauung. Der Grünzug Friederikenplatz bildet den östlichen Planbereich, er wird im Landschaftsplan als innerstädtische Grünanlage im Ortsinnenbereich beschrieben.

Die Landschaftsentwicklung formte hier den Übergangsbereich von der holozänen Aue zur westlich anschließenden Niederterrasse. Als potenzielle natürliche Vegetation wären an der Mulde Hartholzauenwälder zu erwarten. Im hier zu betrachtenden Planungsgebiet ist die naturräumliche Gestalt jedoch durch den Siedlungskörper (und seine Freiflächen) überprägt. Der Landschaftsplan nimmt daher die Zuordnung IZ für Stadtzentrum für das hiesige Plangebiet und VB verstädterter Bereich für die östlich bis zur Mulde anschließende Bebauung vor. Die Landschaft an der Mulde gehört hier zum Abschnitt AF 4 Törten-Mildenseer Muldtal.

#### Umweltauswirkungen:

Da das Vorhaben überwiegend im Bestand und im städtischen Kontext entwickelt wird, ergibt sich keine Zunahme des Landschaftsverbrauchs. Offene Landschaft im Naturraum des Muldetals wird nicht beansprucht. Betroffen sind vorwiegend einzelne Gehölze, Ziergrün/Rasen und "offene" Baufläche mit Ruderalflur (unbebautes Grundstück Ecke Rabestraße/Flössergasse).

#### 2.1.2 Vorhandene Flächennutzungen und umweltrelevante Vorbelastungen

Das Planungsgebiet stellt sich als überwiegend stark versiegelter Siedlungsbereich dar, der durch seine zentrale Innenstadtlage und die damit verbundene bereits lang andauernde intensive Nutzung als anthropogen geprägt und stark überformt anzusehen ist. Damit einher geht die Einschränkung der Funktionsfähigkeit der Schutzgüter des Naturhaushalts bis hin zum Funktionsverlust für die am stärksten genutzten Bereiche.

Zwischen dem Kleinen Markt (Zerbster Straße) und Friederikenplatz erstreckt sich das Mitte der 1970er Jahre errichtete Wohngebiet "Flössergasse". Weiter östlich und nördlich schließen die Baustrukturen entlang der Rabestraße/Wolfframsdorffstraße an. Sie entstanden an Stelle der auf mittelalterlichen Grundrissen gewachsenen Muldvorstadt und sollten den Auftakt für einen radikalen Umbau des gründerzeitlich geprägten Stadtbezirks Dessau-Nord bilden. Der zwischen Wolfframsdorffstraße und Flössergasse hinein ragende Grünzug des Friederikenplatzes sowie der Hof der Friederikenschule wurden im Rahmen der EXPO 2000 neu gestaltet und trugen so zu einer wesentlichen Hebung der Wohnqualität bei.

Das Bebauungsplangebiet wird westlich von der denkmalgeschützten Wohnbebauung aus den frühen 1950er Jahren begrenzt. In die Bauzeile integriert wurde die Stadtbibliothek, im Rückbereich befinden sich Gebäudefragmente des ehemaligen "Palais Hilda".

Die Friederikenschule wird als Grundschule genutzt, ihr zugeordnet ist die Turnhalle im östlichen Grünzug am Friederikenplatz. Hinzu tritt die ehemalige Sekundarschule "Am Rathaus" mit Hortgebäude und die Kindereinrichtung in der Flössergasse, die nach erfolgter Sanierung Anfang 2005 neu eröffnet wurde.

Das Rathaus-Center und die Geschäfte in der Zerbster Straße sind zu Fuß zu erreichen und ermöglichen die Versorgung auch mit Waren, die über den täglichen Bedarf hinausgehen.

Die Mehrzahl der Wohnungen (1.340) des Plangebietes befindet sich durchgängig in 5-geschossigen Plattenbauten vom Typ P2 Ratio. Hinzu treten die denkmalgeschützten Gebäudeensemble an der Zerbster Straße/Rabestraße und einige individuell errichtete Gebäude aus der Zeit vor dem 2. Weltkrieg im Bereich Ecke Rabestraße/Flössergasse, im Rückbereich der Zerbster Straße befinden sich zudem Garagen.

Die bestehenden Vorbelastungen werden, um Wiederholungen zu vermeiden, im Zuge der sich hier im Text anschließenden schutzgutbezogenen Erläuterungen aufgeführt.

### 2.1.3 Mensch

Die lufthygienische Situation hat sich seit 1989 verbessert, insbesondere die SO<sub>2</sub> – Belastung hat sich deutlich verringert. Weiterhin wirksam sind Belastungen durch den Straßenverkehr, Großemittenten (Wärmekraftwerk) und Hausbrand. Letzteres wird sukzessive im Zuge der Modernisierung und energetischen Sanierung weniger, so dass hauptsächlich noch die allgemeine "Hintergrundbelastung" zu konstatieren ist.

Die Freiflächen der Innenhöfe und die Haus-Vorbereiche sind überwiegend einfach gestaltet mit Rasen und sporadischen Anpflanzungen, die Grünflächen einschließlich der dortigen Spielflächen werden wenig frequentiert, sie dienen in erster Linie dem sporadischen Aufenthalt und werden als Wäscheplatz o. ä. genutzt. Hochwertiger gestaltete Kleinbereiche im direkten Gebäudeumfeld sind hauptsächlich auf Eigeninitiative und kontinuierliche Pflege der dortigen Bewohnerinnen und Bewohner zurückzuführen. Das Wohnumfeld weist insgesamt deutliche Ausstattungs- und Gestaltungsmängel auf, so dass hier Erholungs- und Freizeitfunktionen kaum bedient wer-

den können. Die Flächen des Grünzuges Friederikenplatz und die in direkter dortiger Nachbarschaft angesiedelten Wohngebäude sind diesbezüglich besser ausgestattet.

Wegen der hohen Nutzungsintensität und Besucherfrequenz weisen die Spiel- und Sportflächen am Friederikenplatz inzwischen allerdings deutlich wahrnehmbare "Verschleißerscheinungen" auf, trotz guter Qualität der Gehölze und Pflanzflächen insgesamt zeigen sich gestalterische Mängel und Pflegedefizite oder die Angebote entsprechen nicht mehr dem aktuellen Bedarf. Auch ist der gesamte Bereich nicht gegen die Verkehrsbelastung vom Friederikenplatz abgeschirmt, z. T. ist die Wegeführung unübersichtlich gestaltet. D. h., besonders bei schlechten Lichtverhältnissen ergeben sich verschiedene, sehr dunkle und schlecht einsehbare Bereiche.

### Schall/Immissionsschutz

Für die schalltechnische Beurteilung der Ist-Situation und als Prognose für den Bebauungsplan wurde bereits zum Vorentwurf des Bebauungsplanes 2005 ein Gutachten erstellt. Inzwischen wurden erneute Untersuchungen zum aktuellen hiesigen Planentwurf durchgeführt, die mit Stand 10.06.2016<sup>20</sup> vorliegen.

Lärmbelastungen sind im Zusammenhang mit den intensiveren Nutzungen an der Zerbster Straße (Handel und Gastronomie) temporär möglich. Im Quartier selbst ist im Wesentlichen reiner Anwohnerverkehr sowie die Verkehrslärmbelastung im Zusammenhang mit den Stellplätzen zu verzeichnen, daneben gehen von den Spielflächen im Grünzug Friederikenplatz Geräuschwirkungen aus.

Aus den Lärmkarten des Gutachtens ist ersichtlich, dass die im Plangebiet vorhandenen Hauptverkehrswege bzw. die an sie direkt angrenzenden Straßen - wie der Friederikenplatz - nur einen untergeordneten Einfluss auf die Geräuschsituation im inneren Teil des Plangebietes haben. Ausgenommen hiervon ist die Ostseite der Bebauung im südlichen Teil der Friederikenstraße, da sich hier die Verkehrslärmeinwirkungen von der Friederikenstraße und des Friederikenplatzes überlagern.

Das Gutachten stellt bereits für die Bestandssituation dar, dass in der Beurteilungszeit tags die für Allgemeinen Wohngebiete maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 bereits im unmittelbaren Nahbereich der Flössergasse bzw. Friederikenstraße eingehalten werden. An den äußeren Rändern des Plangebietes (Rabestraße, Muldstraße, Südabschnitt Friederikenstraße), liegt die Immissionsbelastung an den, den Straßen zugewandten Gebäudeseiten der straßennahen Bebauung in der Größenordnung des Orientierungswertes für Mischgebiete.

Die von den Geschäften und Gaststätten an der Zerbster Straße ausgehenden Geräusche werden vom Gutachter hinsichtlich möglicher zukünftiger Auswirkungen wie im aktuellen Zustand beurteilt. Während die maßgeblichen Orientierungswerte für Kerngebiete und Mischgebiete tagsüber weitestgehend eingehalten werden, kann es – und kommt es auch bereits heute - durch einzelne Einrichtungen oder Ereignisse während der Nachtstunden zu Überschreitungen kommen.

---

<sup>20</sup> Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen, Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 164 "Flössergasse" der Stadt Dessau, Nr. 04204/I vom 10.06.2016, aktualisiert und neu bezeichnet mit Nr. 04204/17 vom 20. Mai 2017

### Umweltauswirkungen:

Negative Auswirkungen in Form von erheblichen Zusatzbelastungen durch Luftschadstoffe und Stäube sind nach jetzigem Kenntnisstand unwahrscheinlich. Ebenso ist auch bei punktuell erhöhter baulicher Nutzung nicht mit zusätzlichen Luftbelastungen durch den Gebäudebetrieb, Heizanlagen etc. zu rechnen, da einerseits die energetische Modernisierung und Sanierung im Quartier insgesamt voran schreitet und andererseits die neu zu errichtenden Gebäude diesbezüglich auch nach dem aktuellen Stand der Technik ausgestattet sein werden.

Mit der eindeutigen Festsetzung / Zuordnung der privaten Freiflächen kann eine deutliche Aufwertung der Aufenthaltsqualität als Folge der vorgesehenen Um- oder Neugestaltung erwartet werden. Ebenso ist zu erwarten, dass die Qualitätsmängel der öffentlichen Grünanlage durch zukünftige Maßnahmen behoben werden.

Hinsichtlich der Lärmbelastungen zum einen durch den Verkehr auf den umliegenden und zum anderen auf den quartiersinternen Straßen, sind als Folge der teilweise neuen Verkehrsführung zwar Verlagerungseffekte zu erwarten, mit einem signifikant höheren Belastungsgrad oder einer relevanten Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist aber nicht zu rechnen. Für die bisher schon stärker von Verkehrsrgeräuschen betroffenen Gebäuden an den Rändern des Plangebietes (Rabestraße, Friederikenstraße, Flössergasse) kommt es infolge des Bebauungsplanes nicht zu erheblichen zusätzlichen Schallbelastungen, die teilweise Verlagerung führt aber auch nicht zu maßgeblichen Verringerungen. Es bleibt bei den bereits für den Ausgangszustand für bestimmte Bereiche und Nutzungen vorzusehenden baulichen Maßnahmen des passiven Schallschutzes, die entsprechend festgesetzt werden.

Die Öffnung der Flössergasse zur Muldstraße hin, bringt unter schalltechnischen Gesichtspunkten keine zusätzlichen Lärmschutzansprüche hervor, sofern der Westgiebel des Allgemeinen Wohngebietes WA 10 geschlossen bleibt und nicht im Vorfeld des Straßenneubaus Öffnungselemente erhält. Der Gutachter hat hier keine signifikante Erhöhung der Lärmpegels für den zukünftigen Verkehrslärm ermittelt, lediglich für die Lage besonders schutzbedürftiger Räume könnte dies mit der Notwendigkeit von passivem Schallschutz zum Tragen kommen. Des Weiteren sind auch hier die Festsetzungen zum passiven Schallschutz verbindlich.

Für die neue Verbindung Böhmisches Straße – Breite Straße und Flössergasse – Friederikenstraße kommt es nicht zu relevanten Mehrbelastungen, es sind keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Störwirkungen des ruhenden Verkehrs sind in erster Linie während der Nachtzeiten für die Innenhöfe möglich, da hier zumindest gelegentliches An- und Abfahren, Türen schlagen etc. nicht ausgeschlossen werden kann. Diese besonders abgeschirmte Situation lässt sich nur nach Ortsüblichkeit beurteilen. Bei den vorhandenen und weiteren beabsichtigten Wohnnutzungen werden Geräusche der genannten Art, die von den, den hiesigen Wohnungen zugeordneten Stellplätzen oder z. B. auch von den Kleinkinderspielbereichen ausgehen, als nutzungstypisch angesehen. Die lärmtechnische Beurteilung anhand der üblichen Regelwerke ist hier kaum möglich. Der Gutachter gibt für die Stellplatzgeräusche 45 dB (A) bis 50 dB (A) an, womit für die Nachtstunden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete n. Beiblatt 1 der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" erreicht bzw. überschritten werden, weshalb

der Bebauungsplan für die betroffenen Allgemeinen Wohngebiete hier i. S. d. vorsorgenden Umweltschutzes entsprechende Festsetzungen zum passiven Schallschutz enthält.

Der vorhandene Parkplatz westlich der Flössergasse führt - wie bisher, so auch mit der neuen Planung - weder tags noch nachts zu relevanten Schallbelastungen. Daraus ergibt sich kein maßgeblicher Einfluss auf den vom Gutachter hier beurteilten Gesamtverkehrslärm.

Die von der Zerbster Straße ausgehenden Geräusche werden vom Gutachter (wie Gewerbelärm) als Anlagen- und Betriebsgeräusche behandelt. Mit der Vielzahl der möglichen unterschiedlichen Einrichtungen kann hier im Bedarfsfall nur eine Einzelfallbetrachtung weiterführen. Als mögliche verallgemeinerungsfähige Situation wird im Gutachten beispielhaft eine Außengastronomie mit Biergarten angeführt. Auswirkungen mit Überschreitungen der hier maßgeblichen Orientierungswerte für Mischgebiete mit Reichweiten von bis zu 100 m (bei freier Schallausbreitung) in das Plangebiet hinein, sind während der ungünstigsten Nachtstunde nicht gänzlich auszuschließen. Wenn aber nachts (22:00 – 06:00 Uhr) kein Biergartenbetrieb und keine Liefervorgänge stattfinden, bleiben im rückwärtigen Bereich der Zerbster Straße als nächtliche Schallquellen im Wesentlichen nur noch die Außenbewirtschaftung, beispielsweise einer Terrasse oder Musikgeräusche aus Gaststätten (offene Türen und Fenster). Das kann als typische Nutzung im Kerngebiet nicht ausgeschlossen werden, wahrscheinlich bleibt es diesbezüglich bei der gegenwärtigen Situation bzw. Intensität und Häufigkeit, was aber auch nicht sicher prognostiziert und letztendlich nur im Einzelfall beurteilt werden kann. Bei der Beurteilung im konkreten Fall sind dann auch immer die möglichen Abschirmungs- und Reflexionseffekte zu berücksichtigen bzw. gezielt zur Vermeidung unnötiger Lärmbelastungen zu nutzen.

Der Bolzplatz ist nicht als reine Sportstätte, sondern als Spielfläche innerhalb der öffentlichen Grünfläche anzusehen. Die Beurteilung durch den Gutachter erfolgte anhand der Emissionskennwerte (... von Schallquellen Sport- und Freizeitanalgen) der VDI-Richtlinie 3770, unter Berücksichtigung auch des auf den Bolzplatz - wie die gesamte Parkanlage - einwirkenden Straßenverkehrslärms. Gegenwärtig geht vom Bolzplatz keine signifikante Lärmbelastung aus, da hier kein Nachtbetrieb stattfindet, was auch in Zukunft so zu erwarten ist. Die ursprünglich für die Neuanlage/Verlagerung des Bolzplatzes festgesetzte Lärmschutzanlage ist nach den aktuellen Untersuchungen des Gutachtens nicht mehr notwendig, insofern es weiterhin keinen nächtlichen Betrieb geben wird.

#### 2.1.4 Pflanzen und Tiere/Arten und Lebensgemeinschaften/Biodiversität

Der Plangeltungsbereich befindet sich im innerstädtischen Raum. Er ist komplett anthropogen überprägt und erheblich beeinflusst. Anhand der bestehenden intensiven Nutzung und der nachhaltigen Überprägung ist vorwiegend mit dem Vorkommen von an den Menschen und seine Tätigkeiten gewöhnte Arten zu rechnen. Einflussfaktoren auf die faunistischen Lebensraumfunktionen sind besonders die ständigen Störeinflüsse, Lärm, Verkehrsaufkommen und das eingeschränkte Raum- und Nahrungsangebot.

Durch das Umweltamt der Stadt Dessau erfolgte die Bestandserfassung der Avifauna dahingehend, dass an drei Standorten im Quartier Brutplätze des Mauerseglers

kartiert werden konnten; weiterhin wurde ein Schleiereulen-Brutplatz an der ehemaligen Sekundarschule "Am Rathaus" erfasst.

Die Biotoptypen wurden gemäß Kartierschlüssel LSA im Jahr 2005 und erneut 2015 erfasst. Mit Schlusstand 02.06.2004 erfolgte die Aufnahme und Bewertung des aktuellen Baumbestands durch das Umweltamt, die 2015 überprüft und aktualisiert wurde. 2004 wurden insgesamt 582 Gehölze erfasst, die überwiegend Vitalitätsstufe 1 und 2, anteilig weit geringer Vitalitätsstufe 3 aufweisen. Die insgesamt gute Vitalität entspricht dem besonders im Bereich der Plattenbauten noch relativ jungen Bestandsalter, die vorhandenen älteren Gehölzbestände weisen häufiger die Vitalitätsstufe 3 – zum Teil auch schlechter – auf. 2015 konnten die Vitalitäten überwiegend bestätigt werden, es war jedoch der Verlust einiger Bäume infolge von Baumaßnahmen zu konstatieren. Weiterhin wurden zwischenzeitlich neu gepflanzte Bäume erfasst.

Die unbebauten Bereiche im Planungsgebiet sind in der Umgebung der Wohnbauten vorwiegend als Rasenflächen (Innenhöfe) und Zierbeete (Vorgärten) gestaltet. Im östlichen Geltungsbereich befindet sich eine von Nord nach Süd reichende, zusammenhängende Freifläche: der Grünzug Friederikenplatz, der im Zuge der EXPO 2000 (zusammen mit dem Schulhof) erneuert wurde. Hier ist im zu betrachtenden Gebiet der wertvollste (und älteste) Baumbestand anzutreffen. Die gesamte Freifläche ist parkartig gestaltet und integriert einen neu geschaffenen Platzbereich vor der Friederikenschule sowie einen Spiel- und Bolzplatzbereich zwischen Turnhalle und Schule.

Während der Grünbestand allgemein als gut bewertet werden kann, weisen die Aufenthaltsbereiche, die Spiel- und Sportflächen gestalterische Mängel und Pflegedefizite auf, die infolge der Nutzungsdauer auftreten bzw. der hohen Besucherfrequenz geschuldet sind. In Summe führen der Nutzungsdruck, die Störungseinflüsse und der geringe Natürlichkeitsgrad zu einer starken Einschränkung der Habitatfunktionen, Brutplätze für störungstolerante Arten sind jedoch wahrscheinlich bzw. nicht auszuschließen.

#### Umweltauswirkungen:

Die Bebauung von Freiflächen führt zum Verlust von – wegen der hiesigen starken Überprägung vorwiegend potenziellem - Lebensraum für Flora und Fauna. Trotzdem kann es für einzelne Individuen zu Beeinträchtigungen kommen, wenn die im Nahbereich der Gebäude angesiedelten Arten dauerhaft verdrängt werden. Allerdings sind in der Nähe geeignete Ausweichquartiere zu finden und nach der zeitlich begrenzten Verdrängung / Störung durch Bautätigkeit ist prinzipiell die Rückkehroption gegeben oder kann durch gezielte Maßnahmen wie Nisthilfen, Einflugöffnungen etc. unterstützt werden.

Die für die wenigen tatsächlichen neuen Bauflächen zu erwartenden Freiflächen- und Gehölzverluste können voraussichtlich durch Anpflanzungs- und Gestaltungsmaßnahmen an Ort und Stelle bzw. im Plangebiet ausgeglichen werden.

### 2.1.5 Boden

Die natürlichen Ursprungsböden im Plangebiet sind Vega und Gley-Vega aus Fluvion. Der Landschaftsplan ordnet die Böden den Stadtböden mit stark beeinträchtigten Bodeneigenschaften zu, durch Stoffeinträge und Verdichtung sind irreversible Veränderungen zu konstatieren, die Bodenfunktionen insbesondere auch die Aufnahme von anfallendem Oberflächenwasser können aktuell vor allem noch in der Parkanlage erfüllt werden.

Altlastenverdacht ist nicht gegeben, nach gegenwärtigem Wissensstand sind keine schädlichen Bodenverunreinigungen zu verzeichnen.

#### Umweltauswirkungen:

Bodenverändernde Maßnahmen als unmittelbare Auswirkung des Vorhabens sind als negative Umweltfolgen zu konstatieren, wenn der Versiegelungsgrad damit insgesamt ansteigt und der Verlust offener Bodenfläche, einschließlich der natürlichen Bodenfunktionen damit einhergeht. Ein erheblicher Zuwachs der Versiegelungsanteile ist für die neuen Baufelder und bei Neuanlagen von Erschließungen und Stellplätzen zu erwarten, vorhandene Versiegelungsflächen werden weiter genutzt, z. B. die Stellplätze.

Das Schutzgut Boden wird auf Teilflächen im Plangebiet erheblich beeinträchtigt. Daher soll durch die Begrünungsmaßnahmen auch dem Bodenschutz bzw. der Wiederherstellung der Bodenfunktionen Rechnung getragen werden.

Die geplante zusätzliche Nutzung birgt nur geringes Gefährdungspotential hinsichtlich unbeabsichtigter Schadstoff- oder Flüssigkeitsaustritte – ähnlich wie die Bestandsnutzungen. Entsprechend wird diesbezüglich nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen gerechnet. Als beeinträchtigend ist die dauerhafte Inanspruchnahme von Boden zum Zweck der Bebauung oder Versiegelung zu betrachten. Hier sind in erster Linie die Teilgebiete des Geltungsbereichs zu nennen, in denen die geplante Ausnutzung der Grundflächen durch die Festsetzung einer entsprechenden GRZ gegenüber dem aktuellen Zustand erhöht werden kann. Dazu zählen dann auch die Bereiche, wo bisherige Freiflächen mit geringem Versiegelungsgrad mit Baufläche und Stellplatzsignatur (oder Flächen für Nebenanlagen) überplant werden.

### 2.1.6 Wasser

Natürlich oder künstlich geschaffene Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden, die Nähe der Mulde wirkt aber beeinflussend auf das Bodenwasserregime. Aufgrund der bereits lang andauernden Überprägung ist der natürliche Wasserhaushalt entsprechend beeinflusst. Hinsichtlich der natürlichen Funktion wie Wasserleitvermögen, Aufnahme von anfallendem Niederschlagswasser und Grundwasserneubildung kann lediglich für die zusammenhängenden Freiflächen im Osten eine gewisse Bedeutung und Empfindlichkeit konstatiert werden. Die Neubildung von Grundwasser ist demnach für die versiegelten Bereiche stark eingeschränkt.

Für die noch mit einer gewissen Naturnähe ausgestatteten Böden muss von Empfindlichkeit gegenüber flächenhaft eindringenden grundwassergefährdenden Stoffen ausgegangen werden. Hinsichtlich der Gefährdung gegenüber flächenhaft eindrin-

genden Schadstoffen benennt der Landschaftsplan für die hiesigen Bodensubstrate eine relative Geschütztheit des Grundwassers. Die Grundwasserstände werden im Landschaftsplan mit >2 – 5 m unter Gelände angegeben.

Regenwasser wird soweit als möglich vor Ort versickert. Wo dies nicht möglich ist, erfolgt die Oberflächenentwässerung in das Kanalnetz der jeweiligen Straßenentwässerungen. Eine Besonderheit stellt im Bereich der Wohnbebauung der 70er Jahre der Verlauf der Schmutz- und Regenwasserleitungen in den sog. Kollektorgängen der Wohngebäude dar.

#### Umweltauswirkungen:

Gefährdungspotenziale hinsichtlich des Bodenwasserhaushaltes sind möglich, wenn Flüssigkeiten austreten und in den Boden eindringen. Die geplante Nutzung birgt aber nur geringes Gefährdungspotential hinsichtlich unbeabsichtigter Schadstoff- oder Flüssigkeitsaustritte. Über den aktuellen Zustand maßgeblich hinausgehende Beeinträchtigungen, respektive schädliche Auswirkungen auf das Grundwasser werden nicht erwartet. Der lokale Wasserhaushalt sowie das Wasserregime der größeren Zusammenhänge von Elbe und Mulde werden durch die Planung nicht beeinflusst.

Die Versickerung des Oberflächenwassers im Bereich des Grünzuges erfolgt an Ort und Stelle, der Wasserabschlag von den bestehenden Baugebieten und den Verkehrsflächen ist weiterhin auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern. Ist dieses nicht möglich, ist die Einleitung in die Regenwasserkanalisation der DVV mbH möglich, eine nennenswerte Zunahme des Abschlags ist in Anbetracht der nur punktuellen Neuversiegelung nicht zu erwarten.

Baubedingte Beeinträchtigungen oder Verunreinigungen müssen insbesondere im Hinblick auf das Gefährdungspotenzial gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen in die Bodensubstrate vor Ort vermieden werden. Der Verlust offener Bodenfläche führt zur Verringerung der Rückhaltung und Versickerungsmöglichkeit des anfallenden Niederschlagswassers. Potenziell gefährdete Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet oder der unmittelbaren Nähe nicht vorhanden. Über das Planungsgebiet hinaus gehende Wirkungen bzw. Auswirkungen auf die Mulde sind nicht zu erwarten.

#### 2.1.7 Klima/Luft

Klimatisch bestimmend für Dessau-Roßlau ist die Elbaue, die in der Übergangszone zwischen atlantischem und kontinentalem Klima liegt. Die mittlere Jahrestemperatur liegt statistisch bei 8,9°C, die mittleren Jahresniederschläge betragen 552 mm. Hauptwindrichtung ist West und Südwest, oft auf Nordwest drehend, bei sommerlichem Hochdruckwetter kann seltener auch Südostwind auftreten.

Die klimatische Situation für den Ortsinnenbereich wird im Landschaftsplan als bioklimatisch stark belastet dargestellt, da das Quartier Flössergasse dem intensiven innerstädtischen Überwärmungsbereich mit hohen Temperaturen, geringer Abkühlungsrate in der Nacht und geringem Luftaustausch zugeordnet werden muss. Für den Grünzug Friederikenplatz treten diese Phänomene abgeschwächt auf, positiv wirkt die nahe gelegene Mulde auf. Auf Grund der ebenen Topografie können jedoch



klimatische ausgleichende Wechselwirkungen, vor allem kleinräumige Luftaustauschvorgänge zwischen der kühlen Flussaue und den bebauten Gebieten stattfinden.

#### Umweltauswirkungen:

Das lokale Mikroklima wird am Standort der Neubebauung und über stark befestigten Flächen nur unwesentlich punktuell verändert, wenn zusätzliche Wärmespeicher entstehen. Maßnahmen zum Ausgleich können am Gebäude, durch Dämmung, Eingrünung etc. erfolgen. Die Durchlüftungssituation ist hinreichend gegeben, weiterhin wirken die Freiflächen der Umgebung und die nahegelegene Muldeau insgesamt als ausgleichender Faktor. Mikroklimatische Veränderungen im Plangebiet sind für die auf Dessau-Roßlau wirkenden großräumigeren Klimaprozesse nicht von Bedeutung.

Auf Grund der aktuell bereits städtischen Verdichtungssituation ist von einer nachhaltigen Veränderung der Schadstoffbelastung im Sinne von zusätzlichen erheblichen umweltrelevanten Schadstoffen nicht auszugehen. Lediglich lokal sind hier Veränderungen im Zusammenhang mit der Neuorganisation des ruhenden Verkehrs möglich.

Kleinklimatische Effekte, die von der durch zusätzliche Versiegelung hervorgerufenen Überwärmung ausgehen können, können als unerheblich betrachtet werden, wenn die geplante wasserdurchlässige Gestaltung befestigter Flächen sowie die Stellplatzbegrünung entsprechend zum Ausgleich beitragen wird.

Die baubedingt mögliche Lärmentwicklung und sich in diesem Zusammenhang ergebende staub- und stoffliche Belastungen sind als temporär zu betrachten und in der Regel nicht nachhaltig umweltwirksam. Ob weitere betriebsbedingt anlagenbezogene Auswirkungen zu erwarten sind, ist gegenwärtig nicht zu vermuten.

#### 2.1.8 Landschaft mit Erholungseignung, Schutzgebiete und -objekte

Der Plangeltungsbereich stellt sich als vollständig anthropogen überprägter innerstädtischer Bereich dar. Der Landschaftsplan konstatiert nur geringe landschaftsästhetische Wertigkeit. Hinsichtlich der Landschaftsbildwirkung spielt vor allem die Durchgängigkeit und Ausstattung der öffentlichen Grünflächen eine besondere Rolle. Daneben sind die begrünten Innenhöfe der Wohngebiete von Bedeutung, die jedoch erhebliche Gestaltungsmängel aufweisen oder durch zum Teil mangelhafte Pflege von Rabatten und Beeten auffallen.

Hinsichtlich der landschaftsbildprägenden Wirkung ist aktuell besonders der vorhandene Baumbestand zu nennen, wobei hier vor allem die älteren Gehölze im südöstlichen Bereich und die vorhandenen linearen Gehölzstrukturen wie Baumreihen und Hecken zu nennen sind. Markante größere Einzelgehölze sind in geringem Umfang über den gesamten Geltungsbereich verteilt vorhanden.

Die bestehenden Freiflächen im Inneren der Wohnbaugebiete weisen z. T. erhebliche Mängel auf, so dass hier die Freizeitnutzung und z. B. Feierabenderholung nur in eingeschränkter Form wahrgenommen werden kann. Spielgeräte, Bänke und sonstige Ausstattungen wurden in Folge von Nutzungskonflikten und/oder Beschädigung teilweise entfernt. Hervorgehoben werden muss daher die Bedeutung der parkartigen öffentlichen Grünfläche am Friederikenplatz mit ihren Spielgeräten und der Bolzplatz-

Anlage sowie der Einbindung von Sporthalle und Grundschule. Im Landschaftsplan wird der Grünzug Friederikenplatz als wichtiges Element des Freiraumsystems eingestuft, das gesamte Quartier Flössergasse wird als Siedlungsgebiet mit vorrangig zu verbessernder Grün- und Freiraumsituation bewertet.

Naturschutzgebiete, Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile gemäß §§ 23-29 BNatSchG sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden. Jenseits (östlich) der Straße Friederikenplatz beginnt die (hier noch städtische) Flussauenlandschaft der Mulde, die Auen sind als überregional bedeutsam im Rahmen der Biotopverbundplanung (BVS) des Landes Sachsen-Anhalt und für das europäische Netz "Natura 2000" eingestuft. Das FFH-Gebiet "Untere Mulde" befindet sich ebenso wie das SPA/VRL-Gebiet "Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst" in kürzester Distanz in 0,07 km Entfernung. Die Mulde ist weiterhin Landschaftsschutzgebiet und für den hier zu betrachtenden Bereich im Stadtgebiet Dessau gleichzeitig Teil der Schutzzone III des Biosphärenreservats Mittlere Elbe: Zone der harmonischen Kulturlandschaft. Der Überschwemmungsbereich der Mulde wird vom Vorhaben nicht tangiert.

#### Umweltauswirkungen:

Das Landschaftsbild im Nahbereich wird nur im Plangeltungsbereich selbst an Stellen beeinträchtigt, wo tatsächlich neu gebaut und Freifläche oder Gehölze in Anspruch genommen werden. Markante Alt-Gehölze und Gestaltungselemente bleiben bestehen, infolge der Neuorganisation und Zuordnung der privaten Grünflächen innerhalb der Wohnkomplexe kann dort mit gestalterischer Aufwertung gerechnet werden. Der Grünzug Friederikenplatz wird nicht beeinträchtigt, lediglich wenn punktuelle Standorte für spezielle Nutzungen – wie z. B. der Bolzplatz – verlagert oder neu geschaffen werden, kann es zu Einzelverlusten von Gehölzen kommen, was aber an Ort und Stelle innerhalb der Parkanlage durch gestalterische Maßnahmen aufgefangen werden kann.

Hinsichtlich der Nachbarschaft zum FFH- und VRL-Gebiet sind derzeit erkennbar keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Viele der im Stadtgebiet nur sporadisch auftretenden Arten haben dort wegen der besseren Lebensraumqualitäten ihre Hauptverbreitung, woran die sehr begrenzten Auswirkungen des hiesigen Bebauungsplanes auch nichts ändern werden. Zwischen dem Planungsbereich und dem geschützten Bereichen der Mulde befindet sich Bebauung sowie die stark befahrene Straße Friederikenplatz. Eine direkte Wechselwirkung zwischen Mulde und Vorhabenbereich ist wegen der trennenden Wirkung von Straße und Bebauung derzeit nicht gegeben. Vom Vorhaben sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, die über das Gebiet hinaus bis in die geschützten Bereiche wirken.

Die möglichen neuen Baukörper und Versiegelungsflächen verändern den jetzigen Raumeindruck dahingehend, dass sich z. T. Raumkanten entsprechend "verschieben", vor allem auch geänderte Gebäudehöhen oder das "Aufbrechen" von baulichen Riegeln verändern das Ortsbild und dessen landschaftliche Einbindbarkeit.

Hinsichtlich der Erholungseignung ist nicht von nachhaltigen Umweltfolgen auszugehen, jedoch ergeben sich lokale Beeinträchtigungen, wenn Freiflächen zu Stellplatzflächen o. ä. umgewandelt werden. Die als bedeutend für die Freizeit- und Erho-

lungsnutzung beschriebene öffentliche Grünfläche wird nicht beeinträchtigt. Dies betrifft auch die hier bestehenden Wegebeziehungen.

Hinsichtlich der Auswirkungen von Schallimmissionen sind die Aussagen des Schallgutachtens zu berücksichtigen, das regelnde Vorschriften bezüglich der zulässigen Belastung durch Verkehrslärm, Lärm im Zusammenhang mit dem ruhenden Verkehr und dem Bolzplatz sowie dessen zeitlichem Auftreten vorgibt. Mit den neuen Stellplätzen sind auch Veränderungen der Gestalt der Innenhöfe der Wohnkomplexe verbunden, was sich in einer veränderten Nutzbarkeit für die Freizeitnutzung bzw. wohnungsnahes Kinderspiel oder Feierabenderholung niederschlägt.

### 2.1.9 Kultur- und Sachgüter

Nach jetzigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine archäologischen Denkmale bekannt, das Gelände besitzt jedoch wegen der stadthistorischen Entwicklung archäologische Relevanz. Von besonderer Bedeutung ist die denkmalgeschützte Randbebauung entlang der Zerbster Straße, vor allem die Zerbster Straße 10 (Stadtbibliothek) und Flössergasse 31/33 (ehemalige Sekundarschule "Am Rathaus") sowie Zerbster Straße 28 ("Palais Hilda"). Der weitere Baubestand entlang der Zerbster Straße, der in den 50er Jahren errichtet wurde, stellt sich als Denkmalbereich dar.

#### Umweltauswirkungen:

Auswirkungen auf die denkmalgeschützten Bauten in der Umgebung können durch entsprechend sensible Gestaltung der Gebäudekubatur vermieden werden. Insbesondere die Höhenbeschränkung, aber auch die einheitliche Maßgabe für Ergänzungsbebauungen im rückwärtigen Bereich der Zerbster Straße und die Vorgaben für neue Bebauung südlich der Rabestraße (ehemalige Kaufhalle) und der Erhalt von Großbäumen und neue Gehölzanpflanzungen tragen dem Rechnung. Durch den neuen Baukörper an der Ecke Rabestraße/Flössergasse kann hier positiv i. S. d. Raumbildung mit einer eindeutigen "Kante" gewirkt und der Eingang zum zentralen innerstädtischen Bereich neu definiert werden. Mit einer Neubebauung / Umgestaltung des Standortes der ehemaligen Kaufhalle sind ebenfalls deutliche Verbesserungen im Erscheinungsbild zu erwarten.

Wenn bei baulichen Maßnahmen archäologische Entdeckungen gemacht werden, sind die Funde unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen und weitere Veranlassungen gemäß Denkmalschutzgesetz (DSchG ST) zu treffen.

## **2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes**

### 2.2.1 Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung des Vorhabens

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen von Bauflächen und Verkehrsflächen mit einem Höchstmaß der bebaubaren Grundflächen auf aktuell überwiegend bereits bebautem, aber teilweise auch offenem Gelände. Neben den Folgen der damit einhergehenden zusätzlichen Bodenversiegelung (Verlust der Leistungsfähigkeit und der natürlichen Bodenfunktionen) hat dies – wegen der bereits faktischen erheblichen Überprägung - nur geringfügig Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter des Naturhaushalts. Hier sind in erster Linie einzelne Gehölze und leicht ersetzbare Bio-

toptypen wie z. B. Rasen oder Ruderalflur betroffen. Die damit verbundenen Habitatfunktionen sind sehr beschränkt und im können im Plangebiet insgesamt weiter ausgefüllt werden. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden infolge der geänderten Verkehrsführung in erster Linie durch Verlagerungseffekte der – als störend wahrnehmbaren – Verkehrsgeräusche auftreten.

Bei Durchführung des Vorhabens werden wahrscheinlich die im vorgehenden Kapitel 2.1 prognostizierten Folgen auftreten.

## 2.2.2 Voraussichtliche Entwicklung ohne Durchführung des Vorhabens

Wenn die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 164 nicht realisiert werden bzw. die Bauleitplanung nicht zur Rechtskraft gelangt, wird es wahrscheinlich beim jetzigen Zustand bleiben oder aber bauliche Veränderungen werden über Einzelgenehmigungsverfahren zulässig. Nicht realisierbar wäre aber die Gesamtheit der Neuorganisation des Quartiers im Hinblick auf neue Verkehrsführungen.

## 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zur Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen

### 2.3.1 Allgemeine, umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung des Umweltzustandes und der Umweltgüter ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der zu konstatierenden, teilweise nachteiligen Folgen zukünftiger Baumaßnahmen:

- Grün- und Freiflächengestaltung unter Berücksichtigung insbesondere der Alt-Bäume und durchgängiger (zusammenhängender) Biotopstrukturen
- Aufrechterhaltung von Lebensraumfunktionen für Flora und Fauna, Schaffung von Ersatz- und Ausweichbiotopen, insbesondere für Vorkommen von streng/ besonders geschützten Arten, Schutzvorkehrungen während der Bauphase, ökologische Baubetreuung
- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit, Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers an Ort und Stelle
- Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei der Befestigung von Oberflächen
- Minderung der kleinklimatischen Effekte durch Begrünung, Bauweise und Materialwahl

### 2.3.2 Unvermeidbare Belastungen

Mit der Durchführung des Vorhabens in der gewollten Form sind unvermeidbar Umweltauswirkungen verbunden, die teilweise auch der Eingriffsdefinition des Naturschutzrechtes entsprechen. Die zusätzliche Versiegelung der Böden und der damit einhergehende Verlust von floristischem und faunistischem Lebensraum (Verdrängung von Arten und Lebensgemeinschaften) sind bei Durchführung des Vorhabens insgesamt nicht vollständig vermeidbar.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind bei Durchführung neuer Versiegelungen nicht gänzlich unvermeidbar, jedoch in Anbetracht der nur mäßigen Zu-

nahme von Versiegelungsfläche im hiesigen Fall wahrscheinlich unerheblich. Die - soweit noch leistungsfähig - Versickerungsmöglichkeiten vor Ort werden damit nicht wesentlich verändert, allerdings wird bereits jetzt anfallendes Niederschlagswasser teilweise zusammen mit der Straßenentwässerung in die vorhandenen Kanalsysteme abgeleitet.

Die Auswirkungen auf die Raumwahrnehmung durch neue Baukörper sind unvermeidbar, aber lagebedingt und wegen der Höhenbeschränkung in Anpassung an die Umgebungsbebauung unerheblich. Die neue Straßenführung wird Verlagerungseffekte hinsichtlich ggf. störend wirkender Verkehrsgeräusche mit sich bringen, ebenso kann dies beim ruhenden Verkehr nicht völlig ausgeschlossen werden, hier müssen im Bedarfsfall Regelungen zum passiven Schallschutz getroffen werden.

### 2.3.3 Vermeidung, Verminderung und Kompensation von Umweltauswirkungen

Gemäß dem Vermeidungsgebot ist zu prüfen, inwieweit zu erwartende Umweltauswirkungen vermieden bzw. minimiert werden können, die unvermeidbaren Auswirkungen sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren. Die notwendigen Kompensationsmaßnahmen ergeben sich infolge der Anwendung des sog. LSA-Modells zur Ermittlung der für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung notwendigen Parameter im Vorher-Nachher-Vergleich (vgl. Kap. 2.4).

Die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zur Sicherung der Biotopstruktur tragen auch zur Minderung der Vorhabenwirkung für die lokale Tierwelt bei.

Die GRZ wird vor allem zum Erhalt des Status quo sowie zur Ermöglichung partieller baulicher Erweiterungen festgesetzt. Die gesetzlichen Überschreitungsmöglichkeiten kommen nur im "Bedarfsfall" dort zur Anwendung, wo z. B. die Gebietskategorie das Maß nicht hergibt, dies aber im Bestand bereits faktisch gegeben ist. Die bestehenden Parkplätze werden weiter genutzt, für den zusätzlichen Stellplatzbedarf wird bzgl. der Oberflächenbefestigung ein Abflussbeiwert von 60% vorgeschrieben. Damit können Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung auf die Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen vermindert werden. Gemäß dem Vermeidungsgebot ist zu prüfen, inwieweit ein zu erwartender Eingriff vermieden bzw. minimiert werden kann.

### **Arten und Lebensgemeinschaften**

- Erhalt markanter Gehölzstrukturen
- Erhalt einzelner Bäume
- Erhalt der bestehenden Freiflächen und der öffentliche Grünfläche
- Schutz vor vermeidbaren Störungen (Lärm, Schadstoffeintrag)
- Erhöhung/Entwicklung des Anteils heimischer Biotopstruktur

### **Boden**

- Schutz von vermeidbaren Schadstoffeinträgen (Kfz, unsachgemäße Lagerung von Material, etc.)
- Vermeidung unnötiger Verdichtung - vor allem während der Bauphase
- Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei Anlage von Zufahrten, Stellflächen, Abstellflächen, etc.
- behutsamer Umgang mit anfallendem Bodenaushub, Wiederverwendung - wenn möglich – vor Ort, kurzfristige Lagerung
- Überdeckung von Tiefgaragen mit Mutterboden und Begrünung

### **Wasser**

- Schutz von vermeidbaren Schadstoffeinträgen - vor allem während der Bauphase
- Verwendung wasserdurchlässiger Materialien zur Befestigung (Erhaltung von Möglichkeiten zur Versickerung von Niederschlagswasser)
- Überdeckung von Tiefgaragen mit Mutterboden und Begrünung

### **Klima/Luft**

- Vermeidung kleinklimatischer Veränderungen durch lockere, durchströmbare Bauungsstruktur
- Reduzierung des Energieverbrauchs und Schadstoffausstoßes, Wärmedämmung etc.
- Erhalt/Entwicklung von Vegetationsbeständen zur Förderung der Verdunstung (nächtliche Abkühlung)

### **Landschaft / Landschaftsbild und Wohnumfeld, Erholungseignung**

- Erhalt prägender Biotopelemente
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Begrenzung der Gebäudehöhen
- Verwendung von mit der Örtlichkeit harmonisierenden Materialien, Formen und Farben, Verwendung heimischer standortgerechter Pflanzen
- Eingrünung von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen

Für die Neugestaltung im Plangebiet werden grünordnerische Maßnahmen festgesetzt. Insbesondere in den Innenhöfen der Wohnbereiche soll für eine qualitativ hochwertige Begrünung mit standortgerechten Laubgehölzen gesorgt werden. Hier besteht auch die Option zur Schaffung von Mietergärten, insgesamt soll es zu einer qualitätvollen Wohnumfeldgestaltung kommen mit der dann auch die entsprechende Aufenthaltsqualität einhergeht. Die bestehenden privaten Grünflächen sollen durch Ergänzungspflanzungen, konsequente Pflege und das sukzessive Ersetzen geschädigter und standortfremder Gehölze durch standortgerechte Arten aufgewertet werden. Beete und Rabatten können mit Schmuckpflanzungen versehen werden. Vor allem sind auch die Hausvorbereiche unter repräsentativen Aspekten aufzuwerten.

Die bestehende öffentliche Parkanlage des Grünzug Friederikenplatz ist im Wesentlichen zu erhalten und zu pflegen; dazu zählt auch die Behebung von Verschleißerscheinungen der vorhandenen Ausstattungselemente und deren zeitgemäße/ bedarfsorientierte Erneuerung.

## **2.4 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz**

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß §§ 1 und 1a BauGB i. V. m. §§ 18 ff BNatSchG und den Vorgaben des NatSchG LSA auszugleichen; Eingriffe im Sinne des NatSchG LSA sind: "Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Als Eingriffe kommen insbesondere in Betracht: (...) die Errichtung, Erweiterung oder wesentliche Änderung baulicher Anlagen aller Art, auch von Verkehrswegen und -flächen, (...)".

Beim hier zu betrachtenden Vorhaben ist dies der Fall, wenn erhebliche Beeinträchtigungen erstmals durch den Bebauungsplan ermöglicht werden, Insbesondere trifft die Erheblichkeit i. d. R. dann zu, wenn zusätzliche Bodenversiegelung zu erwarten ist, womit der Verlust der Leistungsfähigkeit und der entsprechenden Funktionen im Naturhaushalt einher geht. Neben Boden und Bodenwasserhaushalt sind dann ggf. auch Arten und Lebensgemeinschaften durch die Verdrängung betroffen; zusätzliche Versiegelung kann sich kleinklimatisch auswirken; weiterhin ist je nach geplanter Nutzung mit Emissionen zu rechnen, die entsprechend beurteilt werden müssen.

Durch den Bebauungsplan erhöht sich der zulässige Versiegelungsgrad gemäß festgesetzter GRZ um ca. 1,7 % (bei vollständiger Ausschöpfung aller Überschreitungsmöglichkeiten um max. 15,4 %). Mit dem Verfahren wird im Wesentlichen die Neuordnung des Quartier-Bestands beabsichtigt, betroffen sind kleinflächig auch Bereiche, wo bisher offener Boden, Vegetationsflächen und ggf. auch Gehölze verloren gehen. Der naturschutzrechtliche Eingriffstatbestand ist damit gegeben.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach dem "Modell LSA" (Rd.Erl. V. 16.11.2004, geänd. durch Rd.Erl. V. 24.11.2006)

Tabelle 1: Biotop und Nutzungstypen

Biotop- und Nutzungstypen		Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertpunkte je m <sup>2</sup>	Biotopwert
BS. / Bl.	Gebäude/techn. Anlagen	21.990	0	0
VS.	Straßen, versiegelt	8.170	0	0
VP.	Wege, Plätze (Beton, Pflaster)	27.000	0	0
VW.	Wege, Plätze, wasserdurchlässig	5.500	3	16.500
UDY	Ruderalflur, sonstiger Dominanzbestand	1.500	5	7.500
PYB	Parkanlage mit Spielplatzanlage mit altem Baumbestand	16.610	20	332.200
HHA	Hecken-/Gebüschpflanzung (heimisch, standortgerecht)	740	10	7.400
HHD	sonstige Hecken-/Gebüschpflanzung, Ziergehölze	3.130	7	21.910
PYY	sonstige Grünanlage, nicht parkartig	26.050	7	182.350
PSB/PSC	Spielplatz / Freizeitanlage	370	4	1.480
Parkplatz, öffentlich (ges. ca. 3.700 m <sup>2</sup> ):				
VPB	versiegelt	1.200	0	0
VW.	Wege, Plätze (Beton, Pflaster)	1.400	0	0
PYY	Zieranlagen / Baumpflanzung	1.100	7	7.700
Kindergarten (ges. ca. 6.500 m <sup>2</sup> ):				
BS. / Bl.	Gebäude	1.540	0	0
VP.	Wege, Plätze (Beton, Pflaster)	1.400	0	0
PSB/PSC	Spielplatz / Freizeitanlage	3.560	4	14.240
Schulstandort (ges. ca. 8.300 m <sup>2</sup> ):				
BS. / Bl.	Gebäude	1.500	0	0
VP.	Wege, Plätze (Beton, Pflaster)	3.600	0	0
PSB/PSC	Spielplatz / Freizeitanlage	445	4	1.780
PYY	sonstige Grünanlagen, nicht parkartig	1.865	7	13.055
VW.	Wege, Plätze, wasserdurchlässig	560	3	1.680
HHA	Hecken-/ Gebüschpflanzung (heimisch, standortgerecht)	60	10	600

Biotop- und Nutzungstypen		Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertpunkte je m <sup>2</sup>	Biotopwert
HHD	sonstige Hecken-/Gebüschpflanzung, Ziergehölze	270	7	1.890
Sporthalle (ges. ca. 1.280 m <sup>2</sup> ):				
BS. / Bl.	Gebäude	570	0	0
VP.	Wege, Plätze (Beton, Pflaster)	200	0	0
VW.	Wege, Plätze, wasserdurchlässig	140	3	420
PYY	sonstige Grünanlagen, nicht parkartig	370	7	2.590
<b>Summe</b>		<b>130.840</b>		<b>613.295</b>

Tabelle 2a: Planung ohne Überschreitung der GRZ

Code	Gebietsbezeichnung	Gesamtfläche (in m <sup>2</sup> )	Wertpunkte (je m <sup>2</sup> )	GRZ	Flächenanteil (in m <sup>2</sup> )	Planwert (WP)
<b>Kerngebiete (MK)</b>						
BS.	MK 3: überbaubar	350	0	1,0	350	0
PYY	MK 3: begrünt		7	0,0	0	0
BS.	MK 1, MK 2, MK 4, MK 5, MK 6: überbaubar	12.450	0	0,8	9.960	0
PYY	MK 1, MK 2, MK 4, MK 5, MK 6: begrünt		7	0,2	2.490	17.430
BS.	MK 7: überbaubar	2.830	0	0,6	1.698	0
PYY	MK 7: begrünt		7	0,4	1.132	7.924
<b>Allgemeine Wohngebiete (WA)</b>						
BS.	WA 1, WA 3: überbaubar	4.898	0	0,8	3.918	0
PYY	WA 1, WA 3: begrünt		7	0,2	980	6.857
BS.	WA 2, WA 11, WA 12: überbaubar	11.472	0	0,7	8.030	0
PYY	WA 2, WA 11, WA 12: begrünt		7	0,3	3.442	24.091
BS.	WA 6, WA 8, WA 9, WA 15: überbaubar	8.552	0	0,6	5.131	0
PYY	WA 6, WA 8, WA 9, WA 15: begrünt		7	0,4	3.421	23.946
BS.	WA 7, WA 10, WA 14: überbaubar	11.685	0	0,5	5.843	0
PYY	WA 7, WA 10, WA 14: begrünt		7	0,5	5.843	40.898
BS.	WA 4, WA 5, WA 13: überbaubar	18.825	0	0,4	7.530	0
PYY	WA 4, WA 5, WA 13: begrünt		7	0,6	11.295	79.065
<b>Parkplatz, öffentlich (ges. ca. 3.700 m<sup>2</sup>):</b>						
VPB	versiegelt	1.200	0			0
VW.	Wege, Plätze (Beton, Pflaster)	1.400	0			0
PYY	Zieranlagen / Baumpflanzung	1.100	7			7.700
<b>Kindergarten (ges. ca. 6.500 m<sup>2</sup>):</b>						
BS. / Bl.	Gebäude	1.540	0			0
VP.	Wege, Plätze (Beton, Pflaster)	1.400	0			0
PSB/PSC	Spielplatz / Freizeitanlage	3.560	4			14.240
<b>Schulstandort (ges. ca. 8.300 m<sup>2</sup>):</b>						
BS. / Bl.	Gebäude	1.500	0			0
VP.	Wege, Plätze (Beton, Pflaster)	3.600	0			0
PSB/PSC	Spielplatz / Freizeitanlage	445	4			1.780
PYY	sonstige Grünanlagen, nicht parkartig	1.865	7			13.055
VW.	Wege, Plätze, wasserdurchlässig	560	3			1.680



Code	Gebietsbezeichnung	Gesamtfläche (in m <sup>2</sup> )	Wertpunkte (je m <sup>2</sup> )	GRZ	Flächenanteil (in m <sup>2</sup> )	Planwert (WP)
HHA	Hecken-/Gebüschpflanzung (heimisch, standortgerecht)	60	10			600
HHD	sonstige Hecken-/Gebüschpflanzung, Ziergehölze	270	7			1.890
Sporthalle (ges. ca. 1.280 m <sup>2</sup> ):						
BS. / Bl.	Gebäude	570	0			0
VP.	Wege, Plätze (Beton, Pflaster)	200	0			0
VW.	Wege, Plätze, wasserdurchlässig	140	3			420
PYY	sonstige Grünanlagen, nicht parkartig	370	7			2.590
VSY	Straßenverkehrsfläche	11.863	0			0
VPY	versiegelte Fläche: Fuß-, Radweg, Mischverkehrsfläche	3.580	0			0
BEY	Fläche für Versorgungsanlagen: Elektrizität, Fernwärme	460	0			0
Grünfläche öffentlich						
PYB	Flächen mit Bindung für Bepflanzung (Erhalt): Parkanlage / Spielpark mit altem Baumbestand	17.020	20			340.400
PYC	Flächen mit Bindung für Bepflanzung (Erhalt): Grünanlage	855	10			8.550
HGA	Flächen zum Anpflanzen: Grünanlage	80	7			560
PYY	Grünanlage	410	7			2.870
Grünfläche privat						
HGA	Flächen zum Anpflanzen und mit Bindung für Bepflanzung (Erhalt): Grünanlage privat	5.530	7			38.710
PYY	Grünfläche privat	200	7			1.400
<b>Summe</b>		<b>130.840</b>				<b>636.656</b>

#### Biotopwert ohne Überschreitung der GRZ

Biotopwert vorher	613.295 WP	
Biotopwert nachher	636.656 WP	
Differenz	23.361 WP	104%

Flächenanteil am Geltungsbereich (ohne Parkanlage)

#### Versiegelungsgrad ohne Überschreitung der GRZ

Bestand: versiegelte Fläche	68.570 m <sup>2</sup>	60%
Planung: versiegelbare Fläche	69.774 m <sup>2</sup>	61%
Differenz	+ 1.204 m <sup>2</sup>	+ 1,7%

Tabelle 2b: Planung mit Überschreitung der GRZ

Code	Gebietsbezeichnung	Gesamtfläche (in m <sup>2</sup> )	Wertpunkte (je m <sup>2</sup> )	GRZ (*incl. Überschreitung)	Fläche (in m <sup>2</sup> )	Planwert (WP)
Kerngebiete (MK)						
BS.	MK 2, MK 3 MK 4, MK 5, MK 6: überbaubar	11.330	0	1,0	11.330	0
PYY	MK 2, MK 3 MK 4, MK 5, MK 6: begrünt		7	0,0	0	0
BS.	MK 1, MK 7: überbaubar	4.300	0	0,8	3.440	0

Code	Gebietsbezeichnung	Gesamtfläche (in m²)	Wertpunkte (je m²)	GRZ (*incl. Überschreitung)	Fläche (in m²)	Planwert (WP)
PYY	MK 1, MK 7: begrünt		7	0,2	860	6.020
Allgemeine Wohngebiete (WA)						
BS.	WA 1, WA 2, WA 3, WA 5, WA7, WA10, WA 13: überbaubar	32.623	0	0,8	26.098	0
PYY	WA 1, WA 2, WA 3, WA 5, WA7, WA10, WA 13: begrünt		7	0,2	6.525	45.672
BS.	WA 11, WA 12: überbaubar	5.922	0	0,7	4.145	0
PYY	WA 11, WA 12: begrünt		7	0,3	1.777	12.436
BS.	WA 6,WA 8, WA 9, WA 15: überbaubar	8.552	0	0,6	5.131	0
PYY	WA 6, WA 8, WA 9, WA 15: begrünt		7	0,4	3.421	23.946
BS.	WA 14: überbaubar	2.805	0	0,5	1.403	0
PYY	WA 14: begrünt		7	0,5	1.403	9.818
BS.	WA 4: überbaubar	5.530	0	0,4	2.212	0
PYY	WA 4: begrünt		7	0,6	3.318	23.226
Parkplatz, öffentlich (ges. ca. 3.700 m²):						
VPB	versiegelt	1.200	0			0
VW.	Wege, Plätze (Beton, Pflaster)	1.400	0			0
PYY	Zieranlagen / Baumpflanzung	1.100	7			7.700
Kindergarten (ges. ca. 6.500 m²):						
BS. / Bl.	Gebäude	1.540	0			0
VP.	Wege, Plätze (Beton, Pflaster)	1.400	0			0
PSB/PSC	Spielplatz / Freizeitanlage	3.560	4			14.240
Schulstandort (ges. ca. 8.300 m²):						
BS. / Bl.	Gebäude	1.500	0			0
VP.	Wege, Plätze (Beton, Pflaster)	3.600	0			0
PSB/PSC	Spielplatz / Freizeitanlage	445	4			1.780
PYY	sonstige Grünanlagen, nicht parkartig	1.865	7			13.055
VW.	Wege, Plätze, wasserdurchlässig	560	3			1.680
HHA	Hecken-/Gebüschpflanzung (heimisch, standortgerecht)	60	10			600
HHD	sonstige Hecken-/Gebüschpflanzung, Ziergehölze	270	7			1.890
Sporthalle (ges. ca. 1.280 m²):						
BS. / Bl.	Gebäude	570	0			0
VP.	Wege, Plätze (Beton, Pflaster)	200	0			0
VW.	Wege, Plätze, wasserdurchlässig	140	3			420
PYY	sonstige Grünanlagen, nicht parkartig	370	7			2.590
VSY	Straßenverkehrsfläche	11.863	0			0
VPY	versiegelte Fläche: Fuß-, Radweg, Mischverkehrsfläche	3.580	0			0
BEY	Fläche für Versorgungsanlagen: Elektrizität, Fernwärme	460	0			0
Grünfläche öffentlich						
PYB	Flächen mit Bindung für Bepflanzung (Erhalt): Parkanlage / Spielpark mit altem Baumbestand	17.020	20			340.400
PYC	Flächen mit Bindung für Bepflanzung (Erhalt): Grünanlage	855	10			8.550

Code	Gebietsbezeichnung	Gesamtfläche (in m <sup>2</sup> )	Wertpunkte (je m <sup>2</sup> )	GRZ (*incl. Überschreitung)	Fläche (in m <sup>2</sup> )	Planwert (WP)
HGA	Flächen zum Anpflanzen: Grünanlage	80	7			560
PYY	Grünanlage	410	7			2.870
Grünfläche privat						
HGA	Flächen zum Anpflanzen und mit Bindung für Bepflanzung (Erhalt): Grünanlage privat	5.530	7			38.710
PYY	Grünfläche privat	200	7			1.400
<b>Summe</b>		<b>130.840</b>				<b>557.563</b>

### Biotopwert mit Überschreitung der GRZ

Biotopwert vorher	613.295 WP	
Biotopwert nachher	557.563 WP	
Differenz	-55.733 WP	91%

Flächenanteil am Geltungsbereich (ohne Parkanlage)

### Versiegelungsgrad mit Überschreitung der GRZ

Bestand: versiegelte Fläche	68.570 m <sup>2</sup>	60%
Planung: versiegelbare Fläche	81.073 m <sup>2</sup>	71%
Differenz	+ 12.503 m <sup>2</sup>	+ 15,4%

Das errechnete Defizit von 9% unter der Voraussetzung, dass sämtliche Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ ausgeschöpft werden, ist auf Grund der Lage des Plangebietes im innerstädtischen Kontext zu bewerten. Hierbei ist zu beachten, dass es sich um ein überwiegend bebautes Gebiet handelt und die "Spielräume", welche der Bebauungsplan an Flexibilität zur Baugebietsausnutzung vorgibt, nicht in allen Fällen auch vollständig ausgeschöpft werden dürften. Alles andere widerspräche einer lebenswirklichen Entwicklung.

Ferner kommt hinzu, dass eine Vielzahl von Einzelbäumen biotopwirksam nicht in das Bilanzierungsmodell Eingang gefunden haben und damit auch unter diesem Gesichtspunkt das rechnerische Ergebnis mehr eine grundsätzliche ökosystemare Orientierung und nicht als eine zwingend vollständig ausgleichsnotwendige Bilanzierung darstellt. Diese Bewertung stützt sich auf § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB, nämlich, dass eine Vielzahl von Eingriffen bereits vor der planerischen Entscheidung im Bebauungsplankontext zulässig gewesen wäre.

## 2.5 Andere Planungsmöglichkeiten

Alternativstandorte sind auf Grund der Art der hiesigen Bauleitplanung nicht gegeben, da es sich um ein Vorhaben zur Bestands-Sicherung, Weiterentwicklung und Neuorganisation handelt.

### **3.0 ZUSATZANGABEN**

#### **3.1 Verwendete Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Für den Bebauungsplan Nr. 164 wurde 2005 ein erstes Schalltechnisches Gutachten erstellt, das nunmehr aktualisiert wurde und mit Stand 10.06.2016 für den hiesigen Planentwurf vorliegt. Weiterhin stützt sich der Umweltbericht auf den bereits zum Vorentwurf erstellten Grünordnungsplan (2004-2005) und die dortigen Erhebungen. Jahr 2015 wurden erneute Erhebungen und Vor-Ort-Begehungen durchgeführt, die vorgefundenen Biotop- und Nutzungstypen wurden anhand der Kartieranleitung LSA (Kartieranleitung zur Kartierung und Bewertung von Offenlandlebensraumtypen n. Anhang I der FFH-RL in LSA, Landesamt für Umweltschutz 2004) kartografisch umgesetzt. Vertiefende faunistische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, da im bisherigen Verfahren diesbezüglich keine relevanten Hinweise eingegangen sind. Die Fachinformationen der beteiligten Stellen wurden berücksichtigt und eingearbeitet. Der Umweltbericht ergänzt die Bewertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes aus dem GOP um die Betrachtung der Schutzgüter Mensch (menschliche Gesundheit) sowie Kultur- und Sachgüter. Weiterhin wird anstelle des seinerzeit noch angewendeten Hessischen Modells nunmehr das LSA-Modell zur Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung verwendet. Schwierigkeiten sind bei der Beschaffung und Zusammenstellung der Informationen bisher nicht aufgetreten.

#### **3.2 Überwachung / Monitoring**

Entsprechend § 4 (3) BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens die Gemeinden zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen auf die Umwelt hat. Dies betrifft sowohl die Behörden außerhalb der Stadtverwaltung als auch die städtischen Ämter. In Ergänzung dazu sollen die städtischen Ämter und sonstigen Behörden das Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste über Beschwerden zu Umweltbelangen aus dem Plangebiet und der Umgebung informieren. Das Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste überprüft berechtigte Beschwerden auf Bebauungsplanrelevanz. Damit werden mögliche erhebliche Umweltauswirkungen auf den Menschen überwacht.

Hierunter fällt auch die Öffnung der Flössergasse zur Muldstraße hin, u. a. im Zusammenhang mit dem zwischenzeitlich neu gebauten Parkplatz "Flössergasse". Mit der Öffnung der Straße wird die Stadt das Verkehrsgeschehen in der Flössergasse beobachten. Sollte es die Verkehrssituation erfordern, dass für den fließenden Verkehr weitere Reglementierungen vorzunehmen sind, wird sie gemeinsam mit der Polizei und dem Baulastträger die entsprechenden Verkehrsregelungen treffen.

#### **3.3 Zusammenfassung – Ermittlung von Umweltauswirkungen**

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes wird die Versiegelungsrate im Plangebiet wegen der bestehenden bereits intensiven Überbauung zwar nur geringfügig steigen, punktuell gehen aber auch bisher offene Bodenflächen mit Vegetation - also Standorte/potenzielle Habitate für Flora und Fauna - verloren. Es kommt zu Funktionsverlusten der Schutzgüter des Naturhaushaltes, die als Umweltfolgen überwiegend auch

der Eingriffsdefinition des Naturschutzrechtes entsprechen; anfallendes Niederschlagswasser kann nicht mehr auf der Oberfläche versickern und das natürliche Bodenleben wird erheblich beeinträchtigt.

Die kleinklimatischen Auswirkungen werden als wenig erheblich betrachtet; ebenso die Auswirkungen von baulichen Veränderungen auf den Raumeindruck/ Landschaftserleben, da hier bereits eine starke Überprägung gegeben ist und durch die vorgesehene Neugestaltung der grünen Innenhöfe mit Verbesserungen des Erscheinungsbildes i. S. d. Aufenthaltsqualität (Wohnumfeld) zu rechnen ist.

Gefährdungspotenziale für Boden und Bodenwasserhaushalt/Grundwasser sind bei betrieblichen Vorgängen zu beachten, aber unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften des Fachrechtes bei der angestrebten Nutzung wahrscheinlich nicht von Bedeutung.

Bzgl. der zu erwartenden Emissionen, die vorwiegend aus der Neuordnung des Verkehrs herrühren, müssen die Schutzvorkehrungen bzw. Maßgaben des Schallschutzgutachtens beachtet und über Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert werden. Für die von Überschreitungen der zulässigen Emissionsbelastungen betroffenen Bereiche sollen passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden. Betroffen sind hier möglicherweise besonders schutzwürdige Räume in den Gebäuden im Bereich der Öffnung der Flössergasse zur Muldstraße und was den ruhenden Verkehr angeht, können im Zusammenhang mit den privaten Stellplätzen in Bereichen von Innenhöfen störende Geräusche während der Nachtstunden nicht ausgeschlossen werden. Bereits vorhandene Lärmbelastungen und Störwirkungen vom vorhandenen Verkehr, insbesondere in den Randbereichen des Plangebietes, kann mit passivem Schallschutz begegnet werden (s. o.). Für die Situation im rückwärtigen Bereich der Zerbster Straße, einschließlich des bestehenden Parkplatzes westlich der Flössergasse, ist keine wesentliche Änderung der aktuellen Situation und keine signifikante Erhöhung von Verkehrs- oder Gewerbelärm zu erwarten.

Eine besondere Bedeutung hinsichtlich des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften wurde bisher nicht konstatiert. Durch das Vorhaben werden erkennbar keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst und das nächst gelegene FFH-Gebiet "Untere Mulde" sowie das Europäische Vogelschutzgebiet "Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst" sind nicht betroffen. Die im Plangelungsbereich nur sporadisch, aber im Umfeld in der Mulde häufiger vorkommenden relevanten Arten werden nicht erheblich beeinträchtigt, der Erhaltungszustand der dortigen lokalen Populationen sowie die ökologischen Funktionen ihrer Lebensstätten und deren Zusammenhang werden gewahrt.

Insgesamt wird ein Standort im Ortsinnenbereich neu organisiert und in Teilbereichen einer neuen Bebauung/Nutzung zugeführt und somit dem Bodenschutz und dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gefolgt. Zusätzlicher Landschaftsverbrauch wird nicht hervorgerufen, der Flächenzugriff beschränkt sich hier im Wesentlichen auf für das gesamte Quartier flächenmäßig gering ausfallende Standorte für neue Gebäude und Stellplätze und die geänderter Verkehrsführung (von der aber so gut wie keine Grünflächen betroffen sind). Die wesentliche Grünstruktur im östlichen Plangebiet - die Parkanlage des Grünzug Friederikenplatz (einschließlich der dort integrierten Spiel- und Sportbereiche) - bleibt erhalten und wird nicht beeinträchtigt.

Die zusätzliche Bodeninanspruchnahme kann durch Maßnahmen zur Förderung der Versickerungsfähigkeit gebietsintern kompensiert werden, ebenso die Veränderungen der Raumgestalt; hier sind positive Auswirkungen im Zuge der Neugestaltung zu erwarten. Als Ausgleich für den Gehölzverlust kann im Gelände neuer Bestand etabliert werden.

### **III. VERFAHRENSVERMERK**

Die Planung wurde ausgearbeitet in Zusammenarbeit mit dem Amt für Stadtplanung, Denkmalpflege und Geodienste Dessau-Roßlau.

Dessau-Roßlau, den 12.11.2018

.....  
Planverfasser

#### Anhang:

- Schalltechnisches Gutachten als Bestandteil der Begründung, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen, Nr. 04204/17, 20.05.2017

#### Anlagen:

- Biotop- und Nutzungstypen, 14.12.2017
- Baumbestandsplan mit Baumbestandsliste, 14.12.2017
- Nutzungsbeispiel, 12.11.2018